

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

АСТЕРА I ЕАД е регистрирано в Република България през 2004 година по ф.д. № 1458/2004 г. на Варненски Окръжен съд, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 103872649, със седалище и адрес на управление: град Варна, к.к. Свети Свети Константин и Елена, административна сграда.

На 03.01.2011 г. в Търговския регистър е вписана промяна в наименованието на дружеството от „АЛАДЖИО” ЕАД на „АСТЕРА I” ЕАД, съгласно Решение на едноличния собственик от 30.11.2010 година.

Към 30.09.2011 година дружеството Гранат ЕООД, дъщерно дружество на предприятието - майка **СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД** се влива в Астера I ЕАД, като при извършване на преобразуването цялото имущество на “Гранат” ЕООД преминава към приемащото дружество. Обединяването е реализирано чрез правната схема на преобразуване чрез вливане по реда на чл. 262 от Търговския закон и е изпълнено при спазване правилата и процедурите, установени в глава XVI, раздел II от българския Търговски закон. При вливането цялото имущество, права и задължения на “Гранат” ЕООД са преминали в Астера I ЕАД, като универсален правоприменик. Вливането е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 21.10.2011 година.

1.1 Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството за периода 01.01.2019 – 31.03.2019 година включва следното:

- туристически услуги - хотелиерство, ресторантьорство
- други - отдаване на площи под наем, услуги и други

1.2 Собственост и управление:

АСТЕРА I ЕАД е еднолично акционерно дружество съгласно Търговския закон. Едноличен собственик на капитала и предприятие - майка е **СВЕТИ СВЕТИ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД**.

АСТЕРА I ЕАД има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

- Елена Косева Косева – председател
- Марияна Илиева Иванова – член и изпълнителен директор
- Илко Колев Запрянов – член

Дружеството се представлява от Марияна Илиева Иванова в качеството ѝ на изпълнителен директор.

Дружеството е част от икономическа група и неговото крайно предприятие майка е **ХОЛДИНГ ВАРНА АД**, което е с двустепенна система на управление в следния състав

Надзорен съвет:

Мартин Нейчев Стоянов
Веселин Райчев Мороз
Калин Георгиев Желев

Управителен съвет:

Ивелина Кънчева Шабан	председател и изпълнителен директор
Милчо Петков Близнаков	член и изпълнителен директор
Златимир Бориславов Жечев	член

Одитен комитет:

Илко Колев Запрянов
Галина Тодорова Дончева
Елена Илиева Пенева

1.3 Структура на дружеството

В структурата на дружеството са ясно регламентирани и разграничени правата и отговорностите на всяко ниво и съответните организационни звена. Създадени са и са утвърдени писмени процедури за функционалните и административни взаимоотношения между отделните звена, а вътре в тях до крайните изпълнители. За първо тримесечие на 2019 година средно списъчния състав е 31 работници и служители (2018 г. – 31 работници и служители).

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на АСТЕРА I ЕАД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на бившия Постоянен комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Отчетната рамка, МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база „Международни счетоводни стандарти“ (МСС), приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т. 8 от Допълнителните разпоредби на този закон.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със счетоводния модел, основан на възстановимата историческа стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева (BGN,000), освен ако не е посочено друго.

Текущ отчетен период – 01 януари до 31 март 2019 година. Предходен отчетен период – 01 януари 2018 година до 31 декември 2018 година.

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 Представяне на финансови отчети.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

2.2. Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Предприятието има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

2.4. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетната валута на представяне във финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 1 юли 1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага заключителният обменен курс на БНБ към дата на финансовите отчети.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на търговски сделки в чуждестранна валута или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се

включват в печалбата или загубата в момента на възникването им, като се представят към “други доходи от дейността”. Курсовите разлики от валутни заеми или други финансови операции, се включват във финансовите приходи и разходи.

2.5. Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Към датата на всеки отчет, ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на имоти, машини и съоръжения. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и съоръжения е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като загуба от обезценка.

При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, вкл. и възможностите за събиране на лихви за просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

Определяне на очаквани кредитни загуби, считано от 01.01.2018

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи

периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

Задължения по планове за дефинирани доходи

При определяне на сегашната стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране са използвани изчисления на лицензиран актюер. Направена е приблизителна оценка, базирана на предположения за смъртност, темп на текучество на персонала, бъдещо ниво на работни заплати и дисконтов фактор.

2.6. Дефиниции и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние и Отчета за всеобхватния доход

2.6.1. Имоти, машини и съоръжения

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност (цена на придобиване), която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и други.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на имоти, машини и съоръжения, се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

За последваща оценка на имотите, машините и съоръженията дружеството прилага модела на цената на придобиване съгласно МСС 16 – цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и детайли, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към стойността на съответния актив. Неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от стойността на актива и се признава като текущ разход.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и съоръжения. Земята не се амортизира. Очаквания полезен живот е както следва:

	2019 година	2018 година
Сгради	100 години	100 години
Съоръжения	50 години	50 години
Машини, оборудване и компютри	от 2 до 7 години	от 2 до 7 години
Транспортни средства	4 години	4 години
Стопански инвентар	7 и 14 години	7 и 14 години

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

2.6.2. Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити от предприятието се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 150 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен оценява продължителността на единиците, съставляващи този полезен живот. Даден нематериален актив се разглежда като имащ неограничен полезен живот, когато на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Амортизируемата сума на нематериален актив с ограничен полезен живот се разпределя на систематична база за периода на неговия полезен живот, прилага се линеен метод на амортизация и полезният живот по групи активи е както следва:

	2019 година	2018 година
Софтуер	2 години	2 години
Други	от 4 до 10 години	от 4 до 10 години
Оперативни права	10 години	10 години

Нематериален актив с неограничен полезен живот не се амортизира. В съответствие с МСС 36, предприятието в края на отчетния период тества за обезценка нематериален актив с неограничен полезен живот чрез сравняването на неговата възстановима стойност с отчетната му стойност и когато съществува индикация, че нематериалният актив може да е обезценен се отчита загуба от обезценка.

2.6.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от дружеството за доходи от наеми и/или заради увеличение на стойността на капитала. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в отчета за всеобхватния доход към “други оперативни разходи”, нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и отчетната стойност на актива към датата на продажбата.

Трансфери от и към групата “инвестиционните имоти” се прави, когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от “инвестиционни имоти” към “имоти за използване в собствената дейност” активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от “имоти за използване в собствената дейност” има прехвърляне към “инвестиционни имоти”, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата до отчетната стойност преди прехвърлянето се третира и представя към компонента “преоценъчен резерв” на собствения капитал.

2.6.4. Материални запаси

Материалните запаси се представят по по-ниската стойност от отчетната им стойност и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материалите и стоките е по метода на средно претеглената цена, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определено местоположение и подготовката им за употреба.

2.6.5. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от

наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- финансови активи, оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и

б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, предоставени заеми, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

а) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и

б) съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- *Търговски вземания*

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки и услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските си вземания с цел събиране на договорените парични потоци и следователно ги оценява по амортизируема стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби за всеки вид финансов актив или експозиция. Целта на възприетите подходи за обезценка е да бъдат признати очакваните кредитни загуби за целия срок на всички финансови инструменти, чийто кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното признаване — независимо дали са оценени индивидуално или колективно — като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, предприятието сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби дружеството прилага общ(трестепенен) подход, базиран на метода „вероятност от неизпълнение“, като на всяка отчетна дата след първоначалното признаване дружеството оценява към кой етап се отнася финансовият актив, които е предмет на проверка за обезценка в зависимост от степента на влошаване на кредитното качество на финансовия инструмент. Етапът и заложените в него критерии, количествени и качествени показатели определят съответните изисквания за обезценка.

Етап 1	Етап 2	Етап 3
Включва финансово стабилни финансови активи, които се очаква да бъдат обслужвани съгласно техните договорни условия и за които няма признаци за увеличен кредитен риск. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за следващите 12 месеца, а не за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване, но няма обективно доказателство за обезценка. Преминването към Етап 2 е предизвикано от относителната промяна в кредитния риск, а не от абсолютния кредитен риск към датата на отчитане. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.	Включва финансови активи, чиито кредитен риск се е увеличил значително след първоначалното им признаване и има обективно доказателство за обезценка. Обезценка се формира на базата на очакваните загуби за целия срок на заема.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента, чрез използване на матрица на провизиите за приблизително определяне на очакваните кредитни загуби на финансовите активи.

Моделът за матрично провизиране включва:

- а) групиране на клиентите и контрагентите на дружеството по сходни бизнес и други характеристики и кредитен риск;
- б) провизионна матрица, основана на исторически наблюдавани проценти на неизпълнение и неплащане по времеви диапазони на просрочие, коригирани с допълнителни предположения и приблизителни оценки, ориентирани към възможни промени в тези проценти, базирани на макроикономически или специфични фактори.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата или като промени в собствения капитал. Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Дивидентите се признават в печалбата или загубата само когато: а) правото на предприятието да получи плащане на дивидент е установено; б) има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани с дивидента; и в) размерът на дивидента може да бъде надеждно оценен.

2.6.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (9% за продажба на основни хотелиерски услуги и 20% за доставки и останалите продажби).
- Лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, лихвите свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност.
- Краткосрочно блокираните средства се третираат като парични средства и парични еквиваленти.
- Плащанията за дивиденди се включват като плащания за финансова дейност.

2.6.7. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и съоръжения под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по ниска – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в печалбата или загубата през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

2.6.8. Обезценка

Стойността на активите на предприятието се анализира периодично към края на всеки отчетен период, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се отчита в отчета за всеобхватния доход.

2.6.9. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

2.6.10. Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), здравно осигуряване. Размерите на

осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с в чл. 6, ал. 3 от Кодекса социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, задължително държавно обществено осигуряване, за безработица и за здравно осигуряване през 2018 г., възлиза на 32,30% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 57:43) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството. В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ” за 2018 г. в размер на 0,4%. Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение за един месец;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – работникът или служителят може да получи обезщетение в размер на brutното му трудово възнаграждение до 6 месеца по преценка на работодателя (съгл. Чл.222 ал.1 от КТ);
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното трудово месечно възнаграждение, увеличено с 50% за срок от два месеца;
- при пенсиониране – от 2 до 6 brutни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения, за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните приходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните приходи, с които те са свързани.

В края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Оценяването на дългосрочните доходи на наети лица се извършва по кредитния метод на прогнозираните единици, като оценката към края на отчетния период се прави от лицензирани актюери. Задължението, признато в отчета за финансовото състояние, е сегашната стойност на задължението за изплащане на обезщетения към края на отчетния период, заедно с корекциите на задължението, отчетени незабавно в печалби и загуби и актюерските печалби/загуби, възникнали в резултат на корекции и промени на актюерските предположения, отчетени незабавно в друг всеобхватен доход. Очакваните задължения за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст се представят като провизии.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.6.11. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с основния му предмет на дейност, извършване на туристически услуги – хотелиерство и ресторантьорство и балнеоложки услуги, от предоставен инвестиционен имот и други площи под наем, продажба на стоки и други.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи

възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, туристически услуги хотелиерство и ресторантьорство и балнеоложки услуги, предоставяне на инвестиционен имот и други площи под наем се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите.

Продажба на стоки

Продажбата на стоки включва продажба на стоки в ресторанти и барове и други. Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Приход се признават към определен момент.

Финансови приходи

Финансовите приходи включват начисления за лихви по предоставени заеми и други.

2.6.12. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

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

2.6.13. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство, предприятието дължи данък върху печалбата при ставка 10% за 2018 година. 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.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи, срещу които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

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

2.6.14. Капитал и резерви

АСТЕРА I ЕАД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им;
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
- други източници, предвидени в Устава или по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, по-големият размер може да бъде използван и за увеличаване капитала.

2.6.15. Сегментно отчитане

Отчетен сегмент представлява отграничен компонент на Дружеството, който предприема бизнес дейности, от които може да получава приходи и понася разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството), чиито оперативни резултати редовно се преглеждат от ръководството, вземащо главните оперативни решения, при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента и оценяване на резултатите от дейността му и за който е налице отделна финансова информация.

Дружеството има един единствен сегмент на отчитане. Дружеството развива своята дейност в България. Основен предмет на дейност е предлагане на завършен туристически продукт на международния и вътрешния пазар. По конкретно, това се изразява в следните дейности: хотелиерство; ресторантьорство; продажба на стоки; предоставяне на балнеоложки, информационни, рекламни, спортни, анимационни, културни и други видове услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм. Основният отчетен формат е оперативния, а вторичният е географски.

Дейностите на Дружеството са организирани така, че никоя от тях по предоставянето на туристически услуги и свързаните с тях продажби на стоки и услуги не съставят отделен сегмент съгласно изискванията на МСФО 8 Оперативни сегменти. Всички активи на сегмента се намират в България.

Дружеството реализира значителна част от продажбите си на европейски пазари.

3. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земя	Сгради	Машини, съоръжения оборудване, компютри	Стопански инвентар	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
2018 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	2 109	19 390	5 662	3 239	30 400
Постъпили за периода			18	37	55
Трансфер					
Излезли за периода					
Салдо към 31 декември	2 109	19 390	5 680	3 276	30 455
Амортизация					
Салдо към 1 януари		3 896	3 370	1 821	9 087
Начислена за периода		194	182	169	545
Отписана през периода					
Салдо към 31 декември		4 090	3 552	1 990	9 632
Преносна стойност на 1 януари	2 109	15 494	2 292	1 418	21 313
Салдо към 31 декември	2 109	15 300	2 128	1 286	20 823
2019 година					
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари	2 109	19 390	5 680	3 276	30 455
Постъпили за периода			3		3
Трансфер					
Трансфер към инвестиционни имоти					
Излезли за периода					
Салдо към 31 март	2 109	19 390	5 683	3 276	30 458
Амортизация					
Салдо към 1 януари		4 090	3 552	1 990	9 632
Начислена за периода		48	38	43	129
Отписана през периода					
Салдо към 31 март		4 138	3 590	2 033	9 761
Преносна стойност на 1 януари	2 109	15 300	2 128	1 286	20 823
на 31 март	2 109	15 252	2 093	1 243	20 697

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Отчетната стойност на ДНМА, които се ползват в дейността на дружеството и са напълно амортизирани по групи активи е както следва:

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Други	29	29
Софтуер	23	23

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Салдо към 01 януари 2019 година	1 555	1 555
Салдо към 31 март 2019 година	1 555	1 555

Инвестиционните имоти представляват дискотека, обособена като самостоятелен обект, която дружеството отдава по наем.

Към 31 март 2019 година има учредена ипотека върху инвестиционни имоти на дружеството, във връзка с обезпечение на облигационен заем –виж Приложение 29

6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Материали	39	38
Общо	39	38

Материалите включват:

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Консумативи	30	29
Хранителни продукти	9	8
Общо	39	38

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Вземания от клиенти, брутна сума преди обезценка	142	143
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценки на вземания от клиенти	(17)	(17)
Предоставени търговски заеми		312
Предплатени суми	103	91
Корпоративен дънък и ДДС за възстановяване	21	41
Други	10	10
Обезценка на несъбираеми вземания	(8)	(8)
Общо	251	572

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Парични средства в лева	27	282
Парични средства във валута	5	2
Общо	32	284

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Основен капитал	500	500
Законов резерв	50	50
Допълнителни резерви	3 100	3 100
Преоценъчен резерв	266	266
Резерв от актюерски печалби и загуби	7	7
Неразпределена печалба/Непокритата загуба	1 497	1 986
Общо	5 420	5 909

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на „Астера I” ЕАД е 500 хил.лв., разпределен в 500 броя поименни акции с номинална стойност 1000 (хиляда) лева всяка от тях. Едноличен собственик на капитала е Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД

Законови резерви

Резервите са формирани от разпределение на печалби по реда на Търговския закон.

Преоценъчни резерви

Преоценъчният резерв е резултат от оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност.

Резерв от актюерски печалби и загуби

Акумулира преоценки на нетни пасиви по планове с дефинирани доходи, произтичащи от актюерски печалби и загуби, признати в друг всеобхватен доход, нетно от данъци.

Неразпределена печалба/непокритата загуба включва

загуба от предходни отчетни периоди	(75) хил.лв.
неразпределена печалба от минали години	2 061 хил.лв.
загуба за текущия период	(489) хил.лв.
Общо:	1 497 хил.лв.

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

	31 март 2019 BGN'000	31 декември 2018 BGN'000
Емисия облигации от 14.03.2011 година	3 527	3 567
Общо	3 527	3 567

Облигациите се търгуват на БФБ при следните условия и параметри:

ISIN код	BG2100007116
Размер на облигационния заем	5 000 000 (пет милиона) Евро
Валута на облигационния заем	ЕВРО
Брой корпоративни облигации	5 000 (пет хиляди) броя
Дата на издаване	14 март 2011г.

Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	12 (дванадесет) години
Изплащане на главницата	14.9.2012г., 14.9.2013г., 14.9.2014г., 14.9.2015г., 14.9.2016г., 14.9.2017г., 14.9.2018г., 14.9.2019г., 14.9.2020г., 14.9.2021г., 14.9.2022г., 14.3.2023г.
Лихва	фиксиран лихвен процент в размер на 4,5 % годишно
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца
Обезпечение	Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот (съгласно Приложение 29)

Задължението по облигационния заем е представено в отчета за финансовото състояние по падежи, както следва: Текущи задължения с падеж 2019 година – 789 хил.лв, в т.ч. главница 782 хил.лв и лихви 7 хил.лв
Нетекущи задължения с падеж 2020 – 2023 година – 2 738 хил.лв
Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност са оповестени в Приложение 12.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	дългосрочна част	краткосрочна част	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Към 31 декември 2018			
Банкови заеми	6 279	2 553	8 832
Общо	6 279	2 553	8 832
Към 31 март 2019			
Банкови заеми	6 281	2 553	8 834
Общо	6 281	2 553	8 834

Получените банкови заеми в предходни години са рефинансирани през 2018 г., с цел консолидиране на задълженията на дружеството в един инвестиционен заем от 24.07.2018 г. с краен срок на погасяване 24.11.2023 г. Олихвява се с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти + надбавка, като тази стойност не може да бъде по-малка от 3.5% годишно.

Дружеството е получило и банков кредит-овърдрафт в лева със срок на погасяване до 11.07.2019 година. Олихвява се с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти + надбавка, като тази стойност не може да бъде по-малка от 4% годишно.

Банковите заеми са обезпечени с учредена договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дружеството майка.

Дружеството няма просрочени задължения по получени заеми.

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 март 2019	31 декември 2018
	BGN'000	BGN'000
Задължения по получени аванси за туристически услуги	933	496
Задължения за доставка на стоки и услуги	632	665
Местни данъци и такси	64	43
Данъци върху доходите на физическите лица	3	4
Други задължения		
Общо	1 632	1 208

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 март 2019	31 декември 2018
	BGN'000	BGN'000
Получени заеми от предприятие майка	2 926	3 513
Задължения за доставка на стоки и услуги към дружества под общ контрол	113	105
Общо	3 039	3 618

Задълженията по получени заеми са към предприятието майка с падеж до 31.12.2019 година. Заемите са получени в лева при лихвен процент до 4%. Дружеството няма просрочени задължения по получени заеми. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност са оповестени в приложение 12.

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	31 март 2019	31 декември 2018
	BGN'000	BGN'000
Заплати	28	38
Задължения за социално и здравно осигуряване	10	14
Неизползвани отпуски	5	7
Общо	43	59

15. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПЛАНОВЕ ЗА ДЕФИНИРАНИ ДОХОДИ (ПРОВИЗИИ)

Дългосрочните задължения към персонала включват сегашната стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2018 година при настъпване на пенсионна възраст.

16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	2	15
Общо	2	15

17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Електроенергия	13	15
Поддръжка и текущ ремонт	7	20
Вода	1	1
Рекламни материали	1	
Материали за обзавеждане		2
Други		1
Общо	22	39

18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Ремонт и поддръжка	26	23
Абонаментно поддържане по договор	14	11
Реклама	7	7
Поддръжка на инфраструктура	6	6
Одит	4	
Други	3	1
Административни, счетоводни и консултантски услуги	3	6
Застраховки	3	4
Наеми	2	
Разходи по облигация	2	
Транспортни услуги	1	1
Съобщителни услуги	1	1
Такси за обслужване на текущи сметки в банки		1
Общо	72	61

19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	71	62
Осигуровки върху заплати и възнаграждения	14	15
Социални придобивки и надбавки		6
Възнаграждения на управленския персонал	10	27
Неизползвани отпуски –начислени (освободени)	(2)	
Общо	93	110

20. ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Данъци и такси	21	21
Други	11	1
Общо	32	22

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Разходи за лихви по заеми	102	136
Разходи за лихви по облигационен заем	39	49
Разходи за такси по заеми	2	12
Общо	143	197

22. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ -ТЕКУЩ ДАНЪК И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Активи по отсрочени данъци	временна разлика 31.03.2019 BGN'000	данък 31.03.2019 BGN'000	временна разлика 31.12.2018 BGN'000	данък 31.12.2018 BGN'000
Провизии за пенсиониране	(26)	3	(26)	3
Начисления за персонал	(8)	1	(8)	1
Обезценка на вземания				
Очаквана загуба -вземания	(11)	1	(11)	1
Общо	(45)	5	(45)	5
Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика 31.03.2019 BGN'000	данък 31.03.2019 BGN'000	временна разлика 31.12.2018 BGN'000	данък 31.12.2018 BGN'000
Имоти, машини, съоръжения	297	(30)	297	(30)
Инвестиционни имоти – преоценъчен резерв	294	(29)	294	(29)
Общо	591	(59)	591	(59)
Отсрочени данъци – нето	(546)	54	(546)	54

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Следните предприятия са свързани лица за дружеството за 2019 и 2018 година:

Холдинг Варна АД	крайно предприятие майка
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	предприятие майка
Азалия I ЕАД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Бългериън Голф Съсайъти ЕООД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Карачи ЕАД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Консорциум Марина Балчик АД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Парк Билд ЕООД	дъщерно предприятие на предприятието майка до 27.12.2018г.
Тиона ЕООД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Шабла Голф Ваклино АД	дъщерно предприятие на предприятието майка
Сий Фортрес ЕАД	дъщерно предприятие на предприятието майка от 22.03.2018г.
Амбoлатория –МЦСМП –Аква Медика ООД (старо наименование Туримпекс К.М ООД)	дъщерно предприятие на предприятието майка
Ароганс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Астера Първа Банско ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Атлас I ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Бранд Нью Айдиъс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варна Рийлтис ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варнакопи ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ГИС Варна АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Джинджърс ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор БГ АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка

Инвестор Имоти Нет ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор Пулс ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Инвестор ТВ ЕООД (старо наименование Медия 33 ЕООД)	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Висш Университет по застраховане и финанси	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Проджект къмпани 1 АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка от 27.12.2018г.
Рубикон проджект АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка от 27.12.2018г.
Боец БГ ООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ИП Реал Финанс АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Камчия АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
М САТ Кейбъл ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Варна Телеком ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
М ФУД Варна ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Медийна група Черно море ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Пампорово Пропърти ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Боровете I ЕАД	асоциирано предприятие – от 28.03.2019
Баланс Елит ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Черно море Прес ЕООД	дъщерно предприятие на крайното предприятие майка
Боровете I ЕАД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Конкорд ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Бранд продакшънс ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
М САТ Преслав ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Телеком и С ООД	асоциирано предприятие на крайното предприятие майка
Юнити марк ЕООД	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол
ЕТ Илко Запрянов - ТОП ЗЕТ	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол
Микроспектър ООД	Предприятие, в което ключов управленски персонал упражнява контрол

Осъществените сделки са следните:

Продажби на свързани лица	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Дъщерни предприятия на крайното предприятие майка		
Предприятия под общ контрол		9
Предприятие майка		
Общо		9

Видове продажби на свързани лица	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Услуги		9
Общо		9

Доставки от свързани лица	2019	2018
	BGN'000	BGN'000
Предприятие майка	17	10
Дъщерни предприятия на крайното предприятие майка	1	1
Дъщерни предприятия на предприятието майка	2	
Общо	20	11

Видове доставки от свързани лица	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Услуги	18	11
Наем	2	—
Общо	20	11
Получени заеми	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Предприятие майка	24	59
Общо	24	59
Разходи за лихви	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Предприятие майка	24	16
Общо	24	16

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение 1.2. Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал на дружеството за отчетния период са в размер на 10 хил.лв.(за 2018 г. 19 хил.лв.)

Разчетите със свързани предприятия са оповестени в Приложение 7 и 14.

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Рискове, свързани с финансовите инструменти

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск) кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и 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 изложено дружеството при осъществяване на търговските си операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на финансови рискове, поради промените в цените на туристическите услуги, но очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Дружеството редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и популателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние дружеството прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Дружеството не предоставя кредитни периоди на клиентите си. Голяма част от туристическите услуги и наемите се предплащат, а продажбите на жилища са по предварителни договори с уговорени схеми на плащане. Независимо, че е налице известна концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството 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 добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства. Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо ликвидния риск. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

В структурата на активите на дружеството лихвоносните активи са представени от паричните средства и предоставени заеми, които са с фиксиран лихвен процент. От друга страна, привлечените средства на дружеството под формата на дългосрочни и краткосрочни заеми са обичайно с променлив лихвен процент. Това обстоятелство частично поставя паричните потоци на дружеството в зависимост от лихвен риск. Покриването на този риск се постига по два начина:

- а) оптимизиране на източниците на кредитни ресурси за постигане на относително по-ниска цена на привлечените средства; и
- б) комбинирана структура на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала, дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика и стопански ползи на другите заинтересовани лица от и участници в неговия бизнес. Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. Характерното за него е, че то финансира дейността си основно от собствените си генерирани печалби, както и чрез дългов капитал.

25. 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.

Дружеството 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 дружеството 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 и задължения, и депозитите, дружеството 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, 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 някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството 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

Към 31.12.2016 г. дружеството е извършило оценка до справедливата стойност на инвестиционния имот на базата на оценка на квалифициран лицензиран оценител.

При тази оценка (*Ниво 3 в йерархията на справедливите стойности*) са приложени следните оценъчни подходи и методи: Метод на пазарните аналози и Метод на разходите в съотношение 20:80. В оценката са предвидени отклонения в резултат на индивидуалните характеристики на оценявания имот чрез добавки, съответно удръжки. Приложени средни величини на ненаблюдаеми входящи данни – стойност на кв.м РЗП 694 лв/кв.м, коригиращи коефициенти 0,10 (за подобрения), 0,88 (за стопанско обезценяване), 0,25 (за право на строеж). В резултат на оценката е отчетен преоценъчен резерв, нетно от данъци на стойност 266 хил.лв.

Към 31.12.2018 г. ръководството на дружеството е направило анализ на ценовите промени за инвестиционния имот и на база на оценителски доклад на лицензиран оценител за актуализация на оценката на инвестиционния имот е определило, че не са налице условия и основание за извършване на преоценка. Също така то е обмислило и съществуващите несигурности, влияещи върху ценовите равнища на актива, в контекста на

прилаганите от дружеството справедливи стойности на сградата и е на позиция, че приложената оценка отразява по възможния достоверен начин и е адекватна спрямо настоящите икономически условия в страната.

Справедливата стойност на инвестиционни имоти е докладвана в приложение 5.

26. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Предоставени обезпечения

За обезпечаване вземането на облигационерите по облигационен заем от 14.03.2011 година, дружеството е предоставило обезпечение - договорна ипотека върху собствен недвижим имот – поземлен имот, находящ се в гр. Варна, к.к. Златни пясъци, с площ 4 946 кв.м. и изградена в него масивна сграда-хотел с РЗП 18 600 кв.м.

Съдебни спорове

Срещу дружеството не са заведени съдебни дела.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние върху имущественото и финансово състояние на дружеството.