

Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2015 година

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2015

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕКСПО 2000 Риъл Естейт” ЕООД (“Дружеството”) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с дело № 4206/2002 година от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България и пререгистрирано в Търговския регистър на Република България на 04.10.2010 г. с ЕИК 130918314.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изграден върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. “Никола Вапцаров” № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички бележки. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2015	2014
Приходи от продажби (хил.лв)	6,801	5,553
Брутна печалба (хил.лв)	278	1,385
Оперативна печалба (хил.лв)	1,354	2,348

Дружеството, към 31 декември 2015 година има нетни активи в размер на 7,893 хил. лева (31.12.2014 г.: нетни активи в размер на 7,691 хил. лева).

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 90 % от приходите на Дружеството за 2015 г. са резултат от продажби към шест клиента (2014: 90 % от приходите са резултат от продажба към същите клиенти). 99 % от приходите за 2015 г. са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	31 декември 2015	31 декември 2014
Търговски и други вземания	4,491	284
Пари и парични еквиваленти	4,498	4,260
	<u>8,989</u>	<u>4,544</u>

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия в размер на 21,638 хил.евро, Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000 хил. евро.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

Управление на капитала

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 5,877,490 лв., е разпределен в 587,749 /петстотин осимдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/ дяла, всеки по 10 /десет/ лева. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление Виена, ул. Ландшрасер Хауптшрасе 2а притежава 100 % от капитала на Дружеството, вписан като особен залог в полза на Райфайзен Централбанк Остерайх АГ.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството е в процес на изграждане на четвърта фаза от бизнес център Експо 2000, като по проект е планирано завършването на строителството през 2017 година.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

През 2015 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

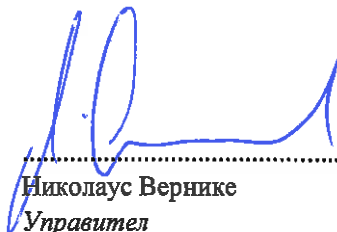
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет на всички значими аспекти от дейността на Дружеството в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.



Адина Уелш
Управител

София, 17 юни 2016 г.



Николаус Вернике
Управител

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2015**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД (“Дружеството”), включващ счетоводен баланс към 31 декември 2015, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

2. Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП), приложими в България, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

Отговорност на одитора

3. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени грешки.
4. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.
5. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение.

Deloitte се отнася към едно или повече дружества - членове на Deloitte Touche Tohmatsu Limited, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към фирмите от дружеството - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо ниво. За допълнителна информация относно правната структура на Deloitte Touche Tohmatsu Limited и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/en_us.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

База за квалифицирано мнение

6. Към 31 декември 2015 Дружеството отчита положителна търговска репутация с балансова стойност в размер на 2,428 хил. лв. (2014: 2,784 хил. лв.), която е формирана при бизнес комбинация от предходни години. Ние не получихме достатъчни подходящи одиторски доказателства по отношение на същността и отчетната стойност на това салдо и не бяхме в състояние да определим дали положителната търговска репутация към 31 декември 2015 е правилно представена и оценена и свързаните с това ефекти върху отчета за приходите и разходите и собствения капитал.

Квалифицирано мнение

7. По наше мнение, с изключение на възможния ефект от посоченото в параграф 6 по-горе, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2015, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с НСФОМСП, приложими в България.

Обръщане на внимание

8. Обръщаме внимание на бел. 1 (д) където е оповестено, че финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие. Към 31 декември 2015 текущите пасиви надвишават текущите активи, като основната причина за това е договорения падеж на заеми от свързани лица с падеж през 2016 година. Основният кредитор на Дружеството е и негов собственик. Ръководството на Дружеството очаква срокът на падеж на заемите да бъде удължен и предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране ще са адекватни за ликвидните нужди на Дружеството през следващата 2016 година. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Други

9. Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2014, е одитиран от друг одитор, който е издал квалифициран доклад върху него с дата 30 юни 2015.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания - Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно Закона за счетоводството

10. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността, изготвен от ръководството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2015, изготвен в съответствие с НСФОМСП, приложими в България. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 17 юни 2016 се носи от ръководството на Дружеството.

Делойт Оудит ООД

Делойт Оудит ООД

Момчил Чергански

Момчил Чергански
Пълномощник на управителя Силвия Пенева
Регистриран одитор

20 юни 2016
София



Отчет за приходите и разходите
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележки	2015	2014 Рекласифициран
Приходи от наеми		6,801	5,553
Други приходи		43	8
Общо приходи	2	6,844	5,561
Разходи за материали и външни услуги	3	(2,536)	(1,815)
Разходи за персонала	4	(39)	(3)
Разходи за амортизация	5	(2,363)	(1,460)
Други оперативни разходи	6	(552)	(10)
Оперативна печалба от дейността		1,354	2,273
Нетни финансови разходи	7	(1,075)	(888)
Печалба преди данъци		279	1,385
Разход за данъци	8	(77)	(188)
Печалба за периода		202	1,197

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2016 г. от:

 Адина Уелш Управител	 Николаус Вернике Управител	 Пламена Вълчева Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД Съставител
--	--	---

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор
 Дата: 20.06.2016



Отчет за собствения капитал
 За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележки	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 1 януари 2014		5,877	617	6,494
Нетна печалба за периода		-	1,197	1,197
Баланс към 31 декември 2014		5,877	1,814	7,691
Баланс към 1 януари 2015		5,877	1,814	7,691
Нетна печалба за периода		-	202	202
Баланс към 31 декември 2015	16	5,877	2,016	7,893

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2016 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Николаус Вернике
 Управител




 Пламена Вълчева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител



Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор
 Дата: 20.06.2016



Счетоводен баланс
 Към 31 декември

В хиляди лева	Бележки	31 декември 2015	31 декември 2014 Рекласифи циран
Активи			
Инвестиционни имоти	10	36,624	37,508
Дълготрайни материални активи	9	5,965	769
Търговска репутация	11	2,428	2,784
Други нематериални активи	11	1	1
Отсрочени данъчни активи	12	2	4
Разходи за бъдещи периоди	14	-	-
Общо нетекущи активи		45,020	41,066
Търговски и други вземания	13	4,491	284
Разходи за бъдещи периоди	14	25	17
Корпоративен данък за възстановяване		105	67
Пари и парични еквиваленти	15	4,498	4,260
Общо текущи активи		9,119	4,628
Общо активи		54,139	45,694
Собствен капитал			
Регистриран капитал	16	5,877	5,877
Натрупани печалби и загуби		2,016	1,814
Общо собствен капитал		7,893	7,691
Пасиви			
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	30,316	16,796
Общо нетекущи пасиви		30,316	16,796
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	13,895	19,782
Търговски задължения	18	967	368
Задължения по депозити на наематели		1,061	1,046
Приходи за бъдещи периоди		7	11
Общо текущи пасиви		15,930	21,207
Общо капитал и пасиви		54,139	45,694

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2016 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Николаус Вернике
 Управител


 Пламена Вълчева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор
 Дата: 20.06.2016



Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележки	2015	2014
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		8,963	8,194
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(40)	(5)
Плащания към доставчици		(1,637)	(4,245)
Платен данък върху печалбата		(113)	(239)
Други постъпления свързани с основната дейност		(804)	1,688
Парични потоци от оперативната дейност		6,369	5,393
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(12,715)	(15,969)
Парични потоци свързани с инвестиционна дейност		(12,715)	(15,969)
Финансова дейност			
Получени търговски заеми		12,832	16,335
Изплатени търговски заеми		(5,374)	(2,738)
Получени лихви		-	-
Изплатени лихви		(864)	(597)
Паричен поток от финансова дейност		6,594	13,000
Нетно изменение на парите и паричните еквиваленти		238	2,424
Пари и парични еквиваленти към 1 януари		4,260	1,836
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	15	4,498	4,260

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2016 г. от:


 Адина Уелш

Управител

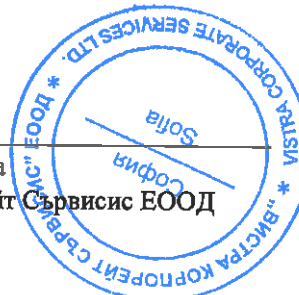

 Николаус Вернике

Управител




 Пламена Вълчева

Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител



Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански

Регистриран одитор

Дата: 20.06.2016



Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики

Дружеството

Наименование на предприятието: "ЕКСПО 2000 Рибъл Естейт" ЕООД.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Място на извършване на стопанска дейност: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изградена върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. "Никола Вапцаров" № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на 17 юни 2016 година.

(а) Изразяване за съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в България.

(б) База за оценяване

Дружеството е изготвило този отчет на база на историческата стойност.

(в) Функционална и презентационна валута

Функционална и презентационна валута на Дружеството е Българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в Български лева, закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, изисква Ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Промени на счетоводните оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещи периоди.

(д) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие. Към 31 декември 2015 текущите пасиви надвишават текущите активи, като основната причина за това е договорения падеж на заеми от свързани лица с падеж през 2016 година. Основния кредитор на Дружеството, групата Райфайзен Банк (RBI AG), е и негов собственик. Ръководството на Дружеството очаква срокът на падеж на заемите да бъде удължен и предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от оперативна дейност и договори за финансиране) ще са адекватни за ликвидните нужди на Дружеството през следващата 2016 година.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парижни активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции, се отчитат в печалби и загуби. Непарижни активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на тяхното установяване.

От 1999 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(ж) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете.

(i) Първоначално признаване

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка по модела цена на придобиване на СС 40 *Инвестиционни имоти*.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали, за да се подмени главен компонент на инвестиционен имот се капитализират и се отчитат отделно. Разходите за основен ремонт се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в отчета за приходи и разходи в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в печалби и загуби на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява, когато активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

• Сгради и конструкции	25 години
• Машини и оборудване	5 години
• Стопански инвентар	7 години
• Други дълготрайни активи	7 години

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими данъци по доставката, както и от разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на дълготрайни материални активи се осъществява по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение или оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в печалби и загуби в момента на тяхното извършване.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Определения полезен живот е както следва:

• Машини и оборудване	5 години
• Стопански инвентар	7 години
• Други дълготрайни активи	7 години
• Компютърна техника	2 години

(и) Нематериални активи

(i) Първоначално признаване

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нематериални активи (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява, когато активът е отписан. Очаквания срок на полезен живот, в години, е както следва:

- Софтуер 2 години

(iv) Положителна търговска репутация

Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот. Възприетият метод на амортизация е линейния метод на амортизация с полезен живот от 20 години.

(и) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Недеривативните финансови инструменти първоначално се отчитат по справедлива стойност плюс, за инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, всички отнасящи се разходи по придобиването. След първоначалното признаване недеривативните финансови инструменти се отчитат както е описано по-долу.

Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка. Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък. Банкови депозити с падеж над 3 месеца не се третират като пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Други

Други недеривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загубите от обезценки.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Финансови инструменти (продължение)

Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните задължения се представят по номинална стойност.

(ii) Деривативни финансови инструменти

Съгласно политиката си за контролиране на финансовия риск Дружеството не използва деривативни финансови инструменти.

(к) Приходи

Приходите от предоставени услуги се признават в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност или свързаните разходи.

(i) Приходи от наеми

Приходите от оперативен лизинг (наем) се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем.

(л) Разходи

(i) Разходи за дейността

Разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване.

(ii) Нетни финансови разходи

Нетните финансови разходи включват дължими лихви по заеми, начислявани по метода на ефективната лихва за заемите и кредити от банкови институции и по метода на номиналната лихва за заемите от акционери и свързани лица, получени лихви от вложени средства, и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси и печалби и загуби от хеджиращи инструменти, които се начисляват в отчета за приходите и разходите.

Приход от лихви се начислява в печалби и загуби, като се взема предвид ефективния приход от актива.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовите отчети и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочените данъци се изчисляват като се използват данъчни ставки, в сила или които се очаква да влязат в сила към датата на изготвяне на отчета при реализиране на временните разлики.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

(н) Сравнителна информация

През 2015 Дружеството е направило промяна в представянето на подобрения на активите и разходи за такси, свързани със заеми, за да отговаря представянето на същността на активите. Сравнителната информация е рекласифицирана за съпоставимост.

Рекласификациите нямат ефект върху печалбата за периода.

Ефектът от рекласификациите е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2014 преди рекласификация	Ефект от рекла- сификация	31 декември 2014 Рекласифи- циран
<u>Активи</u>			
Инвестиционни имоти	37,306	202	37,508
Разходи за бъдещи периоди - нетекущи	115	(115)	-
Разходи за бъдещи периоди - текущи	209	(192)	17
Общо активи	45,799	(105)	45,694
<u>Пасиви</u>			
Лихвени кредити и заеми от свързани лица - текущи	19,887	(105)	19,782
Разходи за материали и външни услуги	(1,913)	98	(1,815)
Разходи за амортизация	(1,362)	(98)	(1,460)

Бележки към финансовия отчет

2. Приходи от дейността

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Приходи от наеми	5,103	4,170
Приходи от префактурирани комунални услуги	1,698	1,383
Приходи от префактурирани подобрения	-	4
Други	43	4
	<u>6,844</u>	<u>5,561</u>

3. Разходи за материали и външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014 Рекласифициран
Разходи за материали	344	313
Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот	635	430
Общи разходи за техническа поддръжка	442	300
Охрана	197	175
Такса смет	201	123
Данък сгради	63	26
Почистване на общи площи	125	84
Оперативни разходи	195	159
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	27	28
Ремонтни услуги	62	5
Правни и консултантски услуги	106	56
Счетоводни и одиторски услуги	50	30
Разходи за реклама	20	6
Други разходи за външни услуги	69	80
	<u>2,536</u>	<u>1,815</u>

4. Разходи за персонала

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Заплати и възнаграждения	<u>39</u>	<u>3</u>
	<u>39</u>	<u>3</u>
Управителя на Дружеството получава възнаграждение по договор за управление.		

5. Разходи за амортизация

<i>В хиляди лева</i>		2015	2014 Рекласифициран
	Бел.		
Разходи за амортизации на дълготрайни материални активи	9	19	19
Амортизация на инвестиционен имот	10	1,988	1,086
Амортизация на положителна репутация	11	356	355
		<u>2,363</u>	<u>1,460</u>

Бележки към финансовия отчет

6. Други оперативни разходи

В хиляди лева

	2015	2014
Отписване на активи	506	10
Други разходи	46	10
	<u>552</u>	<u>10</u>

7. Финансови разходи / приходи

В хиляди лева

	2015	2014
Разходи за лихви	989	815
Финансови разходи	83	65
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	3	8
Общо финансови разходи	<u>1,075</u>	<u>888</u>
Приходи от лихви	-	-
Общо финансови приходи	-	-
Нетни финансови разходи	<u>1,075</u>	<u>888</u>

8. Разходи за данъци

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

Текущ данък

Данък за текущата година

Движение на отсрочените данъци

Възникване и обратно проявление на временни разлики

Общо разход за данък върху печалбата

	2015	2014
Данък за текущата година	75	186
Възникване и обратно проявление на временни разлики	2	2
Общо разход за данък върху печалбата	<u>77</u>	<u>188</u>

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

	2015	2014
Печалба/(загуба) преди данъци	<u>279</u>	<u>1,385</u>
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка 10%	28	139
Отстъпка от данък	(1)	(1)
Разходи, непризнати за данъчни цели	11	14
Разходи за лихви, слаба капитализация	3	-
Амортизация на положителна репутация	36	36
Ефективна данъчна ставка	<u>27.60%</u>	<u>13.68%</u>

Бележки към финансовия отчет

9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	Съоръжения, машини и оборудване	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2014	454	5,790	6,244
Придобити активи	-	15,969	15,969
Отписани активи	-	(21,041)	(21,041)
Баланс към 31 декември 2014	454	718	1,172
Баланс към 1 януари 2015	454	718	1,172
Придобити активи	50	6,906	6,956
Отписани активи	(313)	(1,740)	(2,053)
Баланс към 31 декември 2015	191	5,884	6,075
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2014	384	-	384
Амортизация за периода	19	-	19
Баланс към 31 декември 2014	403	-	403
Баланс към 1 януари 2015	403	-	403
Амортизация за периода	19	-	19
Отписана амортизация	(312)	-	(312)
Баланс към 31 декември 2015	110	-	110
Балансова стойност			
Към 31 декември 2014	51	718	769
Към 31 декември 2015	81	5,884	5,965

Разходите за придобиване на дълготрайни материали активи са свързани с изграждането на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4. Дружеството през 2011г. разрушава частично Фаза 0 от комплекс Експо 2000, което е първоначален етап от изграждането на Фаза 3 в бизнес център Експо 2000. В средата на 2013 година започват строителни дейности по изграждането на Фаза 3. В края на 2014 г. строителството на Фаза 3 е завършено и сградата е заприходена в баланса на дружеството като инвестиционен имот. Към края на отчетния период се отчитат разходи за придобиване на ДМА по довършителни дейности, свързани с Фаза 3 и започналите дейности по изграждане на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4.

Бележки към финансовия отчет

10. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Земи	Подобрения на активи	Сгради	Общо
Отчетна стойност				
Рекласифициран				
Баланс към 1 януари 2014	430	-	24,593	25,023
Придобити	-	-	20,222	20,222
Рекласификация	-	299	-	299
Баланс към 31 декември 2014	430	299	44,815	45,544
Баланс към 1 януари 2015	430	299	44,815	45,544
Придобити	-	100	1,509	1,609
Отписани			(1,067)	(1,067)
Баланс към 31 декември 2015	430	399	45,257	46,086
Амортизация				
Баланс към 1 януари 2014	-	-	6,950	6,950
Амортизация за годината	-	-	988	988
Рекласификация		98	-	98
Баланс към 31 декември 2014	-	98	7,938	8,036
Баланс към 1 януари 2015	-	98	7,938	8,036
Амортизация за годината	-	118	1,870	1,988
Отписани			(562)	(562)
Баланс към 31 декември 2015	-	216	9,246	9,462
Балансова стойност				
Към 31 декември 2014	430	201	36,877	37,508
Към 31 декември 2015	430	183	36,011	36,624

Дружеството е залажило в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ следните собствени активи:

- Урегулиран поземлен имот с площ 17,067.35 кв.м.
- Комплекс «ЕКСПО - 2000», с разгърната застроена площ от 7,282.10 кв.м, състоящ се от: двуетажна сграда с РЗП 2,867 кв.м.; едноетажна сграда с РЗП 764 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 2,242.60 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 581.50 кв.м.; ресторант с РЗП 474 кв.м.; кафе с РЗП 90 кв.м. и мезонетен апартамент с РЗП 263 кв.м.
- Офис сграда ЕКСПО 2000, с подземни гаражи, трафопост и кабели 10KV с обща РЗП 9,734.74 кв.м.

Бележки към финансовия отчет

11. Търговска репутация и други нематериални активи

<i>В хиляди лева</i>	Програмни продукти	Търговска репутация	Патент	Общо
<i>Отчетна стойност</i>				
Баланс към 1 януари 2014	2	7,106	1	7,109
Баланс към 31 декември 2014	2	7,106	1	7,109
Баланс към 1 януари 2015	2	7,106	1	7,109
Баланс към 31 декември 2015	2	7,106	1	7,109
<i>Амортизация</i>				
Баланс към 1 януари 2014	2	3,967	-	3,969
Амортизация за годината	-	355	-	355
Баланс към 31 декември 2014	2	4,322	-	4,324
Баланс към 1 януари 2015	2	4,322	-	4,322
Амортизация за годината	-	356	-	356
Баланс към 31 декември 2015	2	4,678	-	4,678
<i>Балансова стойност</i>				
Към 31 декември 2014	-	2,784	1	2,785
Към 31 декември 2015	-	2,428	1	2,429

Във връзка с извършеното вливане на „Кампус Риал Естейт“ ЕООД в „Експо 2000 Риъл Естейт“ ЕООД от 09.10.2002 г. предприятието-правоприемник отразява в актива на баланса си търговска репутация с отчетна стойност 7,105,778 лева.

Бележки към финансовия отчет

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

В хиляди лева	Активи		Пасиви		Нетен размер	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Вземания	2	4	-	-	2	4
Нетни данъчни активи / (пасиви)	2	4	-	-	2	4

Приложимата данъчна ставка е тази, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане, която е в размер на 10% и е в сила през 2015 година.

Движение на отсрочените данъчни активи

В хиляди лева	Признати в:		
	Баланс 1.01.2014	ОПР	Баланс 31.12.2014
Обезценка на вземания	6	(2)	4
	6	(2)	4

В хиляди лева	Признати в:		
	Баланс 1.01.2015	ОПР	Баланс 31.12.2015
Обезценка на вземания	4	(2)	2
	4	(2)	2

Бележки към финансовия отчет

13. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Вземания от клиенти	55	226
Обезценка на вземания	-	(20)
Аванси към доставчици	3,441	
ДДС за възстановяване	995	78
	<u>4,491</u>	<u>284</u>

14. Разходи за бъдещи периоди

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Предплатени разходи за природен газ	25	17
	<u>25</u>	<u>17</u>

15. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Наличности по банкови сметки	4,498	4,260
Общо пари и парични еквиваленти	<u>4,498</u>	<u>4,260</u>

Притежаваните от Дружеството банкови сметки в Райфайзенбанк (България) ЕАД са заложили като обезпечение в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

16. Капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

Към 31 декември 2015 година дружествения капитал е с номинална стойност 5,877 хил. лева (2014: 5,877 хил. лева) е 100 % собственост на Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ. Капиталът е разпределен в 587,749 /петстотин осемдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/дяла, всеки по 10 /десет/ лева.

Дружеството е учредило особен залог върху 200 дяла, с номинална стойност 50 лева всеки, на обща стойност 10,000 лева, в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

Бележки към финансовия отчет

17. Лихвени кредити и заеми

Тази бележка представя заключителните салда по заемите от акционери и свързани лица:

Дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2015	2014
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш А	-	880
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	-	13,960
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	1,956	1,956
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш Е	28,360	-
	<u>30,316</u>	<u>16,796</u>

Краткосрочна част по дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2015	2014
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ - транш А	-	1,173
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	13,960	1,956
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш D	-	16,758
Разходи за такси	(65)	(105)
	<u>13,895</u>	<u>19,782</u>

Лихвени кредити и заеми

Номинален лихвен процент

Матуритет

Райфайзен Банк Интернешънъл АГ - транш А	Euribor + 2.55%	2016
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	Euribor + 2.55%	2016
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	Euribor + 1.25%	
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш D	Euribor + 2.75%	2015

Бележки към финансовия отчет

18. Търговски и други задължения

В хиляди лева	2015	2014
Задължения към свързани лица	-	37
Задължения към доставчици	967	331
Други	-	-
	<u>967</u>	<u>368</u>

19. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена така, че да идентифицира и анализира рисковете с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за индустрията или за съответната пазар, на който оперира Дружеството.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за съответната държава. Няма концентрация на кредитен риск в един значим клиент.

Към датата на отчета няма значителна концентрация на кредитен риск. Максимално поетия кредитен риск представлява балансовата стойност на финансовите активи, включително вземания от свързани лица, които към датата на отчета са:

Бележки към финансовия отчет

19. Финансови инструменти, продължение

В хиляди лева	Бележка	Балансова стойност	
		2015	2014
Търговски и други вземания	13	4,491	284
Парични средства по разплащателни сметки и банки	15	4,498	4,260
		<u>8,989</u>	<u>4,544</u>

(ii) Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

2014		Баланс	Договор	До 6	6-12	1- 2	2 - 5	Над
		ва	ени пар.	месеца	месеца	год	год	го,
		стойност	потоци					
В хиляди лева	Бел.	2014						
Търговски задължения	18	368	(368)	(368)	-	-	-	-
Задължения по депозити на наематели		1,046	(1,046)	-	-	-	(1,046)	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	36,683	(37,922)	(18,005)	(2,578)	(15,266)	(2,073)	-

2015		Баланс	Догово	До 6	6-12	1- 2	2 - 5	Над 5
		ва	рени пар.	месеца	месеца	год	год	год
		стойност	потоци					
В хиляди лева	Бел.	2015						
Търговски задължения	18	967	(967)	(967)	-	-	-	-
Задължения по депозити на наематели		1,061	(1,061)	-	-	-	(1,061)	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	44,211	(44,211)	(13,895)	-	-	(30,316)	-

(iii) Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута или лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията на такъв риск в приемливи граници.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като финансовите му активи и пасиви са деноминирани в лева/евро.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на значим риск от промяна на лихвените проценти, тъй като всички банкови кредити са при плаващ лихвен процент, зависещ от EURIBOR.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени по договор или регулативна рамка.

Бележки към финансовия отчет

20. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица

Дружеството е свързано лице със следните компании:

- Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ;
- Про Инвест Да Винчи (България) ЕООД;
- Райфайзенбанк (България) ЕАД;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД;
- Мол Варна ЕАД.

Транзакции със свързаните лица

В хиляди лева

Продажби/(покупки)	2015	2014
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	(934)	(384)
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – лихви по заем	(989)	(777)
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – лихви по заем	-	(37)
Райфайзенбанк (България) ЕАД – предоставяне на офис под наем	3,539	2,925
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – приходи от наем	88	48
Райфайзен Застрахователен Брокер ЕООД	68	
Райфайзен Асет Мениджмънт България ЕАД	40	
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – изплатен заем	(23,270)	(2,738)
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – получен заем	30,862	16,758
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – предоставени управленски услуги	(227)	(133)

Бележки към финансовия отчет

20. Свързани лица (продължение)

Крайните салда на задължения и вземания към и от свързани лица са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2015	31 декември 2014
Задължения и вземания		
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия – задължения по лихви и кредит	(42,319)	(34,727)
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	-	(37)
Райфайзенбанк (България) ЕАД – вземания от предоставени площи под наем	-	29
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – главница на заем	(1,956)	(1,956)
	<u>(44,275)</u>	<u>(36,691)</u>

Дружеството също така е в отношение на свързани лица със своите директори (управители).

През 2015 година начислените възнаграждения от Дружеството в полза на неговите директори е 39 хиляди лева (2014: 3 хиляди лева).

21. Събития след датата на баланса

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.