

М.О. Пловдив ЕАД

Доклад на ръководството

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2016

С независим одиторски доклад

Съдържание

Обща информация	i
Годишен доклад за дейността за 2016 г.	ii
Доклад на независимия одитор.....	1
Отчет за финансовото състояние	5
Отчет за всеобхватния доход	6
Отчет за промените в собствения капитал.....	7
Отчет за паричните потоци	8

Обща информация

Съвет на директорите

Ноах Масаян

Фъргъс Фарел

Марк Донъли

Финансов Мениджър

Маня Манова

Седалище и адрес на управление

Гр. Пловдив, ул. „Перушица“ №8

Регистър и регистрационен номер

Търговския регистър към Агенция за вписванията с ЕИК 115777778

Одитор

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

Полиграфия офис център

бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4

София 1124

М.О.ПЛОВДИВ ЕАД

Годишен доклад за дейността за 2016 г.

гр.Пловдив, 28 Февруари 2017 г.

Годишен доклад за дейността за 2016 г.

1. Регистрация и развитие на Дружеството

„М.О.Пловдив” ЕАД (или „Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Пловдивски Окръжен съд по фирмено дело № 249/2003 година.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2016 е МОП Риъл Истейт ООД.

Основната дейност на Дружеството е изграждане и експлоатация на търговско-развлекателен център в град Пловдив (Mall of Plovdiv), находящ се на адрес: ул. “Перушица” № 8.

Търговско-развлекателният център Mall of Plovdiv (“Мола”) е открит на 19 март 2009 г. От тогава реално започва дейността на Дружеството, която се състои в отдаване под наем на търговски обекти и офиси в сградата на Мола. Към края на отчетния период търговската част от сградата е отдадена 95.3% под наем.

Дейността на Дружеството се осъществява, наблюдава и отчита от външна фирма: „М.О.С. Мениджмънт” ООД, с която има сключен за тази цел договор.

2. Финансово състояние

М.О.Пловдив ЕАД приключи 2016 г. с печалба в размер на 305 хил. лв., при нетна печалба за 2015 в размер на 476 хил.лв. Печалбата от оперативна дейност възлиза на 2,698 хил.лв., срещу 3,192 хил.лв. за 2015 г. Разликата се дължи предимно на обезценка на вземания и по-малко приходи от подоходен наем.

Оперативните разходи за 2016 възлизат на 6,793 хил.лв., срещу 7,085 хил.лв. за 2015 г. Увеличението се дължи основно на намалени разходи за поддръжка и консумативи на Мола.

Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите – оповестяването не е приложимо.

Финансови коефициенти	2016	2015	Изменение
Рентабилност			
Рентабилност на приходите (нетна печалба/приходи)	3%	6%	-3%
Възвращаемост на СК (нетна печалба/СК)	3%	6%	-3%
Възвращаемост на активите (нетна печалба/активи)	0.44%	0.83%	-0.39%
Оборот на активите (приходи/активи)	16%	15%	1%
Ликвидност			
Коеф. на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.5	2.5	-1.0
Коеф. на бърза ликвидност (тек.вземания+парични ср-ва)/текущи пасиви)	1.4	2.5	-1.1
Коеф. на незабавна ликвидност (парични ср-ва)/текущи пасиви)	1.3	2.2	-0.9
Коеф. на фин.автономност (СК/Пасиви)	0.2	0.2	-

3. Финансови инструменти

В хода на своята дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са кредитен, ликвиден и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои в риска 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. Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия. Анализът на дружеството включва, но не се ограничава с банкови гаранции, външни рейтинги и други.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	Балансова стойност	
	2016	2015
Търговски вземания	311	1,045
Клиентски депозити	737	777
Други вземания	1,502	1,600
Парични средства и еквиваленти	5,352	7,921
	7,902	11,343

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не може да 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. Коефициентът за текуща ликвидност през 2016 е 1.5 срещу 2.5 за 2015 г. Коефициентът на незабавна ликвидност за 2016 г. е 1.3 срещу 2.2 за 2015 г.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от три месеца, включително обслужването и на финансовите задължения; като това планиране изключва потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от заемите и кредитите, тъй като българският лев е фиксиран към еврото, а валутните му разчети са само в евро.

4. Важни събития след датата на изготвяне на финансовия отчет

Между датата на одобряване на годишния финансов отчет за 2016 г. и датата на този доклад за дейността на дружеството не са настъпили важни събития, които би следвало да бъдат оповестени.

5. Предвиждано развитие на Дружеството

В близко бъдеще не се очакват съществени изменения в настоящата дейност и организация на Дружеството.

6. Капитал на дружеството

Към 31 декември 2016 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2016 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ООД. През 2016 г. не са придобивани собствени акции от Дружеството. През 2016 г. няма получени възнаграждения от членовете на съвета на директорите. През 2016 г. членовете на съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участват в управлението на свързаните дружества – М.О.С. Мениджмънт ЕООД, МОП Риъл Истейт ООД, Авестус Номинийс Лимитед, като членове на управителни органи. През 2016 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

7. Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2016 г. в Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

8. Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2016, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- МОП Риъл Истейт ООД – акционер;
- Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик;
- Куинлан Прайвит ЕСПФ Инвестмънтс 1 – междинен собственик;
- Авестус Номинийс Лимитед – краен собственик;
- М.О.С. Мениджмънт ООД – под общ контрол.
- За повече информация виж Бележка 26 от Бележки към финансовия отчет.

9. Клонове на предприятието

Към 31 декември 2016 г. предприятието няма регистрирани и действащи клонове.

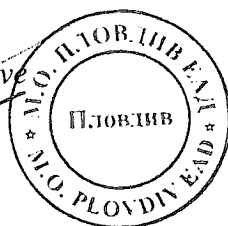
10. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготви доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския съюз.

Ръководството, също така, потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2016 г.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive
Director





Building a better
working world

Ърнст и Янг Одит ООД
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
София 1124

Централа: +359 2 81 77 100
Факс: +359 2 81 77 111
ey.com

Доклад на независимия одитор До едноличния акционер На „М.О. Пловдив“ ЕАД

Доклад относно одита на финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „М.О. Пловдив“ ЕАД („Дружеството“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2016 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Други въпроси

Финансовият отчет на „М.О. Пловдив“ ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2015 година е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този финансов отчет на 30 юни 2016 г.

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС No: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
SWIFT/BIC: UNCRBGSF в Уникредит Булбанк АД



Building a better
working world

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни

2

отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

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



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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания
Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

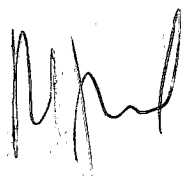
В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България- Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), издадени на 29 ноември 2016 година / утвърдени от нейния Управителен съвет на 29 ноември 2016 година. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Милка Начева-Иванова

Управител и

Регистриран одитор, отговорен за одита

22 март 2017 година

гр. София, България



Отчет за финансовото състояние

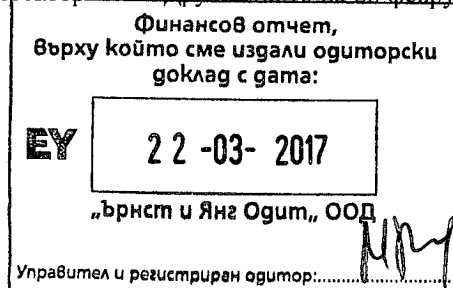
В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2016	31 декември 2015
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	133	243
Инвестиционни имоти	12	60,143	63,373
Инвестиционни имоти в процес на придобиване		84	-
Отсрочени данъци	10	194	162
Разходи за бъдещи периоди	13	36	68
Други вземания	16	1,314	1,415
Клиентски депозити	14	737	777
Общо нетекущи активи		62,641	66,038
Търговски вземания	15	311	1,045
Други вземания	16	188	374
Разходи за бъдещи периоди	13	112	32
Корпоративен данък за възстановяване		-	7
Парични средства и еквиваленти	17	5,352	7,932
Общо текущи активи		5,963	9,390
Общо активи		68,604	75,428
Собствен капитал			
Регистриран капитал		100	100
Премиен резерв		10,707	10,707
Печалби и загуби		195	(111)
Общо собствен капитал	18	11,002	10,696
Пасиви			
Заеми и кредити от акционер	19	16,034	27,214
Заеми и кредити от банки	19	36,762	33,090
Други нетекущи пасиви	20	700	741
Общо нетекущи пасиви		53,496	61,045
Заеми и кредити от банки	19	3,522	3,325
Отсрочени приходи	21	42	40
Търговски и други задължения	22	542	322
Общо текущи пасиви		4,106	3,687
Общо пасиви		57,602	64,732
Общо собствен капитал и пасиви		68,604	75,428

Пояснителните бележки на страници 9 до 39 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive Director

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 28 февруари 2017 г.



Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бележка	2016	2015
Приходи от отдаване на обекти под наем	5	10,857	11,005
Оперативни разходи за инвестиционни имоти	6	(6,793)	(7,085)
Брутна печалба		4,064	3,920
Други приходи	7	161	586
Разходи за маркетинг и реклама		(542)	(504)
Административни и други разходи	8	(985)	(810)
Резултат от оперативна дейност		2,698	3,192
Финансови приходи		3	6
Финансови разходи		(2,318)	(2,574)
Нетни финансови разходи	9	(2,315)	(2,568)
Печалба преди данъци		383	624
Разходи за данъци	10	(78)	(148)
Печалба за периода		305	476
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		305	476

Пояснителните бележки на страници 9 до 39 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive DirectorМаня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 28 февруари 2017 г.



Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата:	
ЕУ	22 -03- 2017
„Ърнст и Янг Одит“, ООД	
Управител и регистриран одитор:	

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Регист риран капитал	Премииен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2015	100	10,707	(587)	10,220
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	476	476
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	476	476
Баланс на 31 декември 2015	100	10,707	(111)	10,696
Баланс на 1 януари 2016	100	10,707	(111)	10,696
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	305	305
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	305	305
Други	-	-	1	1
Общо	-	-	306	306
Баланс на 31 декември 2016	100	10,707	195	11,002

Пояснителните бележки на страници 9 до 39 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive Director



Мая Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 28 февруари 2017 г.



Финансов отчет, Върху който сме издали одиторски доклад с дата:	
ЕУ	22-03-2017
„Бърнст и Янев Оод“, ООД	
Управител и регистриран одитор: _____	

Пояснителни бележки към финансовия отчет

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

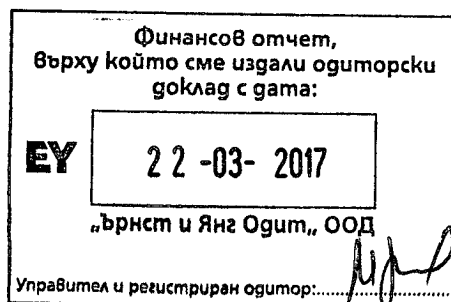
В хиляди лева

	Бележка	2016	2015
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба за годината преди данъци		383	624
Корекции за:			
Амортизация на имоти, машини, съоръжения и оборудване и инвестиционни имоти	11,12	3,587	3,580
Отписване и обезценка на търговски вземания	8	435	92
Нетни финансови разходи	9	2,315	2,568
		6,720	6,864
Изменение на:			
- търговски и други вземания и депозити		626	(1,751)
- разходи за бъдещи периоди		(48)	45
- търговски и други задължения и отсрочени приходи		153	(405)
Паричен поток от оперативна дейност		7,451	4,753
Изплатени данъци върху печалбата		(75)	(94)
Получени лихви	9	3	6
Нетен паричен поток от оперативна дейност		7,379	4,665
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти и други имоти, машини, съоръжения и оборудване	11,12	(332)	(122)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(332)	(122)
Паричен поток от финансова дейност			
Получени заеми от банки		43,888	-
Изплатени заеми към банки		(40,592)	(3,300)
Изплатени заеми към свързани лица	26	(11,735)	-
Изплатени лихви		(1,026)	(935)
Изплатени такси		(162)	-
Нетен паричен поток за финансова дейност		(9,627)	(4,235)
Нетно увеличение/(намаление) на пари и парични еквиваленти		(2,580)	308
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		7,932	7,624
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	17	5,352	7,932

Пояснителните бележки на страници 9 до 39 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive DirectorМаня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 28 февруари 2017 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет

Съдържание

1. Статут и предмет на дейност	10
2. База за изготвяне	10
3. Функционална валута и валута на представяне	10
4. Използване на приблизителни оценки и преценки	10
5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми	12
6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти	12
7. Други приходи	12
8. Административни и други разходи	13
9. Финансови приходи и разходи	13
10. Данъци	14
11. Имоти, машини и съоръжения	15
12. Инвестиционни имоти	16
13. Разходи за бъдещи периоди	17
14. Клиентски депозити	17
15. Търговски вземания	17
16. Други вземания	18
17. Парични средства и еквиваленти	18
18. Капитал и резерви	18
19. Заеми	19
20. Други нетекущи пасиви	19
21. Отсрочени приходи	20
22. Търговски и други задължения	20
23. Финансови инструменти	21
24. Управление на финансовия риск	22
25. Оперативен лизинг	26
26. Ангажименти за потенциални задължения	26
27. Свързани лица	28
28 Събития след датата на отчетния период	28
29. База за измерване	28
30. Значими счетоводни политики	29
31. Промени в счетоводните политики и оповестявания	34
32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано	37

Пояснителни бележки към финансовия отчет**1. Статут и предмет на дейност**

М.О. Пловдив ЕАД („МО Пловдив” или „Дружеството”) е търговско дружество регистрирано в Търговския регистър при Пловдивския Окръжен Съд по фирмено дело № 249/2003 година. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115777778. МО Пловдив е учредено с цел изграждане и експлоатиране на търговски център в град Пловдив.

Дружеството притежава търговско-развлекателен комплекс, изграден върху собствен парцел в град Пловдив на ул. „Перушица” № 8, наречен „Мол Пловдив”. Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация на гореспоменатия търговско-развлекателен център, който започва дейност след официално му откриване на 19.03.2009 г.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2016 г. е М.О.П. Риъл Истейт ООД.

Ръководството на Дружеството включва неговия съвет на директорите.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС” по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 28 Февруари 2017 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството са оповестени в бележки 30.

3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

4. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО, приети от ЕС изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

(а) Преценки

При изготвянето на този финансов отчет няма съществени критични преценки, направени от ръководството на Дружеството, с изключение на оценката на полезния живот на инвестиционния имот, определен на базата на най-добрата преценка и реалните намерения на ръководството.

Неотменими ангажменти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на търговски площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третираят като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 25.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)****(б) Несигурност в допусканията и оценките**

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 10 – признаване на отсрочени данъчни активи: наличие на бъдещи облагаеми печалби, срещу които данъчните загуби за пренасяне могат да се използват;
- Бележка 12 – инвестиционни имоти – оповестявания по отношение на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

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

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

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

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 12 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 23 – Финансови инструменти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми

В хиляди лева

	2016	2015
Наеми помещения	7,314	7,392
Такси управление, начислявани на наемателите	2,050	2,069
Комунални услуги	1,077	1,285
Такси паркинг	202	53
Такса смет и данък недвижими имоти, начислявани на наемателите	183	184
Други услуги	31	22
	10,857	11,005

6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти

В хиляди лева

	Бел.	2016	2015
Разходи за амортизация	12	3,465	3,455
Разходи за поддръжката на сградата		1,355	1,455
Разходи за консумативи		1,326	1,472
Разходи за такси по управлението – М.О.С. Мениджмънт		412	465
Разходи за такса смет и данък сгради		183	184
Разходи за посреднически такси		31	47
Други разходи по обслужването		21	7
		6,793	7,085

7. Други приходи

В хиляди лева

	2016	2015
Приходи от маркетинг и реклама	144	149
Приходи от обещетения от наематели	17	293
Други приходи, свързани със строителни гаранции и подизпълнители	-	142
Застрахователни обезщетения	-	2
	161	586

Пояснителни бележки към финансовия отчет

8. Административни и други разходи

В хиляди лева

Бел.	2016	2015
Разходи за отписване на търговски вземания	435	92
Разходи за юридически услуги	141	143
Разходи за данъци и такси	139	286
Разходи за амортизация	122	125
Разходи за застраховки	69	80
Разходи за счетоводни и данъчни услуги	40	53
Разходи за комуникации	10	9
Разходи за професионални услуги	9	10
Нотариални и държавни такси	5	5
Други разходи	15	7
	985	810

9. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева

	2016	2015
Приходи от лихви	3	6
Финансови приходи	3	6
Разходи за лихви	(2,313)	(2,568)
Нетни загуби от промяна на валутни курсове	(3)	(3)
Банкови такси	(2)	(3)
Финансови разходи	(2,318)	(2,574)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	(2,315)	(2,568)

Разходите за лихви включват начислената през периода лихва по кредити и заеми, призната по метода на ефективната лихва.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци

10.1 Разходи за данъци

В хиляди лева	2016	2015
Текущ данък		
Данък за текущата година	110	89
Отсрочен данък		
Отписване на отсрочен данъчен актив	40	86
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(72)	(27)
Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби	78	148

10.2 Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2016	2015
Печалба за периода	305	476
Общо разходи за/(икономия от) данъци	78	148
Печалба преди данъци	383	624
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.00% 38	10.00% 62
Ефект от отписване на отсрочени данъчни активи	10.40% 40	13.78% 86
Ефективна данъчна ставка	20.40% 78	23.78% 148

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

10.3 Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева	(Активи)		Пасиви		Нетно	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Инвестиционни имоти	(13)	(14)	-	-	(13)	(14)
Обезценка на вземания	(53)	(9)	-	-	(53)	(9)
Непризнати лихви по режима на слаба капитализация	(128)	(139)	-	-	(128)	(139)
Данъчни/(активи) пасиви	(194)	(162)	-	-	(194)	(162)

Дружеството прилага данъчната ставка, определена в Закона за корпоративното подоходно облагане, която е за 10%. Отсрочените данъчни активи са признати във финансовия отчет на Дружеството доколкото то счита, че тяхното реализиране в следващите отчетни периоди е много вероятно и може да бъде установено в приемливи граници. Временните разлики от непризнати лихви по режима на слаба капитализация могат да бъдат пренасяни до 5 години.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци (продължение)

10.4 Движения на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Баланс 1 януари 2015	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2015	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2016
Инвестиционни имоти	(14)	-	(14)	1	(13)
Обезценка на вземания	-	(9)	(9)	(44)	(53)
Слаба капитализация	(207)	68	(139)	11	(128)
	(221)	59	(162)	(32)	(194)

11. Имоти, машини и съоръжения

В хиляди лева	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2015	119	116	393	628
Придобити активи	97	20	5	122
Отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2015	216	136	398	750
Баланс към 1 януари 2016	216	136	398	750
Придобити активи	9	3	-	12
Отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	225	139	398	762
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2015	(43)	(99)	(240)	(382)
Амортизация за годината	(40)	(22)	(63)	(125)
Амортизация за отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2015	(83)	(121)	(303)	(507)
Баланс към 1 януари 2016	(83)	(121)	(303)	(507)
Амортизация за годината	(60)	(9)	(53)	(122)
Амортизация за отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	(143)	(130)	(356)	(629)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2015	76	17	153	246
Към 31 декември 2015	133	15	95	243
Към 31 декември 2016	82	9	42	133

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството са заложили съгласно договор за заем сключен с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк (виж бележка 19).

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

Отчетна стойност

Баланс на 1 януари

Придобивания през периода

Баланс към 31 декември

Амортизация

Баланс на 1 януари

Амортизация за периода

Баланс към 31 декември

Балансова стойност

Баланс на 1 януари

Баланс към 31 декември

	2016	2015
Отчетна стойност		
Баланс на 1 януари	86,470	86,470
Придобивания през периода	235	-
Баланс към 31 декември	86,705	86,470
Амортизация		
Баланс на 1 януари	(23,097)	(19,642)
Амортизация за периода	(3,465)	(3,455)
Баланс към 31 декември	(26,562)	(23,097)
Балансова стойност		
Баланс на 1 януари	63,373	66,828
Баланс към 31 декември	60,143	63,373

Инвестиционният имот е заложен по договора за заем с ДСК Банк ЕАД и ОТП Банк Унгария (виж бележка 19).

Инвестиционните имоти съдържат търговски имот Mall Plovdiv, който се дава под наем на трети страни. В голямата си част договорите за наем има първоначален период от 5 или 10 години с годишна рента индексирана с индекс на потребителските цени. Средният период на подновяване е 5 години. Не се дължат условни наеми.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външен, независим оценител на имущество, имащ призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Независим оценител определя справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството всяка година. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на отчетния финансов период е 78,372 хиляди лева (31 декември 2015: 75,362 хиляди лева). Справедливата стойност на инвестиционните имоти от 78,372 хил. лв. е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж бележка 4).

За целите определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти е използван приходният подход. Подходът отчита настоящата стойност на генерираните парични потоци от имотите, вземайки предвид очаквания ръст на наемите, периода за анулиране, ниво на заетост и други разходи, които не се заплащат от наемателите. Очакваните нетни парични потоци се дисконтират, като се използват дисконтови проценти, коригирани за риска. Сред другите фактори, при определянето на дисконтовия процент се отчита качество на сградата, нейното местонахождение (първостепенно или второстепенно), възможност за паркиране и други.

Очакваният годишен ръст на наемите е 1.5-2.0% (2015: 2.5%-3%) и е определен на база на очакваната индексация на наемите със съответния индекс на потребителските цени и също така на база на очакваното нарастване на базовите наеми на наемателите.

Нивото на заетост към 31.12.2016 г. е 95.3 %. Направено е предположение, че свободните отдаваеми площи ще бъдат отдадени под наем в рамките на 6 до 18 месеца. Използваният процент на доходност е в размер на 10% (2015: 9.7%). Процентът на капитализация след края на 10 годишния период е 9.25% (2015: 9.5%).

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти (продължение)

Определената справедлива стойност ще се увеличи, ако очаквания пазарен ръст на наемите е по-висок, периодите за анулиране са по-дълги, нивото на заетост е по-високо, дисконтовият процент, коригиран с риска е по-нисък или процентът на капитализация е по-нисък. Обратното проявление на изброените фактори съответно би довело до намаление на определената справедлива стойност.

13. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2016	2015
Салдо на 1 януари	100	145
Увеличение през отчетния период	165	94
Отнесени на разход	(117)	(139)
Салдо на 31 декември	148	100
Не-текущи	36	68
Текущи	112	32
	148	100

Натрупаната сума към 31 декември 2016 представлява брокерски комисионни, платени за подписаните договори за наем с наематели в размер на 66 хил.лв, застраховки, платени за 2017 г. в размер на 80 хил.лв и система за броене на човекопоток в размер на 2 хил.лв.

14. Клиентски депозити

Сумата от 737 хил. лева (2015: 777 хил. лева) представлява гаранционни депозити, предоставени от наемателите съгласно подписани договори за наем. Съгласно подписания с Банка ДСК и ОТП Банк договор за заем тази депозитна сметка е блокирана и сумите по нея са залог в полза на Банките. Тази сума не се взема предвид при изготвянето на отчета за паричните потоци.

15. Търговски вземания

В хиляди лева

	Бел.	2016	2015
Вземания от клиенти	23	440	752
Начислени неустойки към наематели във връзка с прекратяване на договори за наеми (виж Бел.16)	23	-	293
Обезценка на търговски вземания		(129)	-
		311	1,045
Не-текущи		-	-
Текущи		311	1,045
		311	1,045

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка свързани с търговски и други вземания, са представени в бележка 23.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

16. Други вземания

В хиляди лева

	Бел.	2016	2015
Стимули към наематели		1,416	1,518
Начислени неустойки към наематели във връзка с прекратяване на договори за наеми		293	-
Получени строителни гаранции		62	62
Аванси към доставчици		4	189
Други		20	20
Обезценка на други вземания		(293)	-
		1,502	1,789
Не-текущи		1,314	1,415
Текущи		188	374
	22,23	1,502	1,789

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

	2016	2015
Наличности в касата	13	11
Наличности по банкови сметки		
- Банкови сметки в лева	4,147	6,779
- Банкови сметки в евро	1,192	1,142
Общо пари и парични еквиваленти	5,352	7,932

18. Капитал и резерви

Към 31 декември 2016 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2016 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ООД.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

19. Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на заемите на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 23. За повече информация във връзка с договореностите по заемите и обезпеченията. Вижте бележка 26.

В хиляди лева

Нетекущи пасиви

Заеми от свързани лица

Лихвени кредити и заеми от свързани лица

Лихва, дължима към свързани лица

Дългосрочна част на заеми от свързани лица

Заеми от банки

Заем, отпуснат от ОТП Банк

Заем, отпуснат от Банка ДСК

Дългосрочна част на банковите заеми

Текущи пасиви

Заеми от банки

Заем, отпуснат от ОТП Банк

Заем, отпуснат от Банка ДСК

Краткосрочна част на банковите заеми

Всички заеми от свързани лица (М.О.П. Риъл Истейт ООД) са отпуснати в евро и се олихвяват с фиксиран лихвен процент в размер на 3%. Неплатените лихви по заемите към свързаните лица са капитализирани на всяка годишнина от датата на сключване на съответния договор за заем, съгласно подписаните договори за заеми между тях и Дружеството.

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2016		31 декември 2015	
				Номинална ст-ст	Балансова ст-ст	Номинална ст-ст	Балансова ст-ст
В хиляди лева							
Гарантирани банкови заеми получени от ОТП и ДСК	EUR	3 m Euribor + 2.5%	2026	40,390	40,284	37,094	36,415
Заеми от свързани лица и лихви към тях	EUR	3%	2026	16,034	16,034	27,214	27,214
Общо лихвоносни задължения				56,424	56,318	64,308	63,629

20. Други нетекущи пасиви

В хиляди лева

Получени депозити от наематели във връзка с договори за оперативен лизинг

2016	2015
700	741
700	741

Пояснителни бележки към финансовия отчет

21. Отсрочени приходи

Приходите за бъдещи периоди, в размер на 42 хил. лева (40 хил. лева към 31 декември 2015), представляват авансово платени наеми от наемателите, отнасящи се за 2017 година.

22. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	Бел.	2016	2015
Търговски задължения			
Задължения към доставчици	22	241	163
Други задължения	22	25	36
		266	199
Други задължения			
Задължения към бюджета		141	61
Задължения по застраховки		73	-
Гаранции за добро изпълнение съгласно договори за строителство	22	62	62
		276	123
Общо търговски и други задължения		542	322

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 23.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2016

	Бел.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и вземан ия	Други фин-ви пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
<i>В хил. лева</i>								
Финансови активи								
Търговски вземания	15	311	-	311	-	-	-	-
Клиентски депозити	14	737	-	737	-	-	-	-
Други вземания	16	1,502	-	1,502	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти	17	5,339	-	5,339	-	-	-	-
		7,889	-	7,889	-	-	-	-
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	40,284	40,284	-	40,405	-	40,405
Заем от свързано лице	19	-	16,034	16,034	-	17,898	-	17,898
Клиентски депозити	20	-	700	700	-	-	-	-
Търговски задължения	22	-	266	266	-	-	-	-
Други задължения	22	-	276	276	-	-	-	-
		-	57,560	57,560	-	58,303	-	58,303

31 декември 2015

	Бел.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и вземан ия	Други фин-ви пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
<i>В хил. лева</i>								
Финансови активи								
Търговски вземания	15	1,045	-	1,045	-	-	-	-
Клиентски депозити	14	777	-	777	-	-	-	-
Други вземания	16	1,789	-	1,789	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти	17	7,921	-	7,921	-	-	-	-
		11,532	-	11,532	-	-	-	-
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	36,415	36,415	-	37,338	-	37,338
Заем от свързано лице	19	-	27,214	27,214	-	35,302	-	35,302
Клиентски депозити	20	-	741	741	-	-	-	-
Търговски задължения	22	-	199	199	-	-	-	-
Други задължения	22	-	123	123	-	-	-	-
		-	64,692	64,692	-	72,640	-	72,640

Пояснителни бележки към финансовия отчет**23. Финансови инструменти (продължение)****Счетоводни класификации и справедливи стойности (продължение)****Ненаблюдаеми входящи данни**

Справедливата стойност на заемите е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 2 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от банки е използвана официална лихвена статистика от УЦБ (Унгарска Централна Банка) към 30 ноември 2016 г., тъй като заемът от банки е договорен в Унгария и при предоговаряне на заема Дружеството би имало достъп до унгарския пазар. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от свързани лица е използвана официална лихвена статистика от ЕЦБ (Европейска Централна Банка) към 30 ноември 2016 г.

24. Управление на финансовия риск**Преглед**

Дружеството има експозиция към следните рискове от използването 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.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита 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.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	Бел.	Балансова стойност	
		2016	2015
Търговски вземания	15	440	1,045
Минус: Натрупана обезценка за трудносъбираеми и несъбираеми вземания	15	(129)	-
Клиентски депозити	14	737	777
Други вземания	16	1,502	1,789
Парични средства и еквиваленти	17	5,339	7,921
		7,889	11,532

Движението в натрупаната обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	2016	2015
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	-	-
Призната (Бележка 5.4)	422	-
Възстановена	-	-
Отписана	-	-
На 31 декември	422	-

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Клиентите на Дружеството оперират на територията на страната.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания. Основните компоненти на тази обезценка са специфичен компонент за загуба, която се отнася за индивидуално значими експозиции.

Загуби от обезценка

Времевата структура на търговски вземания от клиенти към датата на отчета, които не са обезценени е както следва:

В хиляди лева	2016	2016	2015	2015
	Отчетна ст/ст	Обезценка	Отчетна ст/ст	Обезценка
Не просрочени (0-30 дни)	311	-	774	-
Просрочени между 31-90 дни	-	-	86	-
Просрочени над 90 дни	129	(129)	185	-
	440	(129)	1,045	-

Дружеството е признало обезценка на просрочени търговски вземания над 90 дни в размер на 129 хил.лв и обезценка на просрочени други вземания в размер на 293 хил.лв.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2016

В хиляди лева	Баланс ва стойност	Договорн и парични потоци	До година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	40,284	(46,146)	(4,609)	(4,609)	(13,838)	(23,090)
Заеми от свързани лица	16,034	(21,121)	-	-	-	(21,121)
Клиентски депозити	700	(700)	-	-	(700)	-
Търговски задължения	266	(266)	(266)	-	-	-
Други задължения	276	(276)	(276)	-	-	-
	57,560	(68,509)	(5,151)	(4,609)	(14,538)	(44,211)

31 декември 2015

В хиляди лева	Балансов а стойност	Договорн и парични потоци	До година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	36,415	(41,470)	(4,359)	(4,478)	(14,204)	(18,429)
Заеми от свързани лица	27,214	(42,152)	-	-	-	(42,152)
Клиентски депозити	741	(741)	-	-	(741)	-
Търговски задължения	199	(199)	(199)	-	-	-
Други задължения	62	(62)	(62)	-	-	-
	64,631	(84,624)	(4,620)	(4,478)	(14,945)	(60,581)

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск при покупки и/или продажби и/или посмане на заеми във валута, различна от функционалната валута – BGN, поради това че такива сделки са деноминирани предимно в (EUR). От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент.

Заемът в EUR от ДСК и ОТП Банк се олихвява лихвен процент равен на сбора на 3-месечния EURIBOR и надбавка 2.5%, но общо не по-малко от 2.5%.

Профил

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева	Балансова стойност	
	2016	2015
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	5,339	7,921
Финансови пасиви	(16,034)	(27,214)
	(10,695)	(19,293)
Инструменти с променлива лихва		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(40,284)	(36,415)
	(40,284)	(36,415)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 25 базисни пункта (0.25%) в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени.

През 2016 година няма очаквано разумно изменение в лихвените равнища, което би довело до ефект в разходите за лихви на Дружеството.

Ефект в хиляди лева	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	25 б.п. увеличение	25 б.п. намалени е	25 б.п. увеличени е	25 б.п. намалени е
31 декември 2016				
Инструменти с променлива лихва	-	-	-	-
Чувствителност на паричните потоци	-	-	-	-
	25 б.п. увеличение	25 б.п. намалени е	25 б.п. увеличени е	25 б.п. намалени е
31 декември 2015				
Инструменти с променлива лихва	(91)	91	-	-
Чувствителност на паричните потоци	(91)	91	-	-

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала

Политиката на Ръководството на Дружеството е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Дружеството е акционерно дружество и като такова то е предмет на специфични капиталови изисквания. Дружеството трябва да поддържа собствен капитал, който е по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законови резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31.12.2016 г. и 31.12.2015 г. Дружеството е спазило специфичните капиталови изисквания.

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

25. Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

Към 31 декември 2016 г. Дружеството е отдало под наем на оперативни лизинги около 95.3% от площта за отдаване под наем от своя инвестиционен имот. Повечето от подписаните договори са с опция за продължаване на сроковете за отдаване под наем.

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

В хиляди лева	2016	2015
По-малко от една година	7,265	6,966
Между две и пет години	15,163	17,250
Повече от пет години	2,538	2,430
	24,966	26,646

По време на дванадесет месечния период завършващ на 31 декември 2016 година, признатите приходи от наеми са 7,314 хиляди лева (2015: 7,392 хиляди лева).

26. Ангажменти за потенциални задължения

Заета и отдадена площ под наем

Към 31.12.2016 г. Дружеството има подписани валидни 109 договора за отдаване под наем на търговски помещения, 25 наемни споразумения за временни щандове, 19 договора за складови помещения и 5 споразумения за поставяне на знаци, които обхващат 95.3% от общата площ за отдаване под наем.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**26. Ангажименти за потенциални задължения (продължение)****Договор за банков заем**

На 20 декември 2006 г. е подписан договор с Национална Спестовна и Търговска Банка ООД (ОТП Банк – Унгария) и Банка ДСК ЕАД („Заемодателите“). Заемът има за цел да финансира изграждането на търговския център Пловдив. Заемодателите са предоставили на Дружеството сумата от 30.5 милиона евро, разпределени както следва: 20 милиона евро (65.55%) предоставени от ОТП Банк и 10.5 милиона евро (34.45%) предоставени от Банка ДСК. Заемът е погасен на 31.03.2016 г.

На 21 март 2016 г. е подписан нов договор с Национална Спестовна и Търговска Банка ООД (ОТП Банк – Унгария) и Банка ДСК ЕАД („Заемодателите“). Заемът има за цел да рефинансира остатъка от съществуващия заем от 20.12.2006 г. и да предостави допълнителна сума за частично погасяване на заема към акционера. Заемодателите са предоставили на Дружеството два заема: Заем 1 за сумата от 18,965,986.87 евро, разпределени както следва: 12,432,636.43 евро (65.55%) предоставени от ОТП Банк и 6,533,350.44 евро (34.45%) предоставени от Банка ДСК; и Заем 2 за сумата от 3,473,675.00 евро, разпределени както следва: 1,736,837.50 евро (50.0%) предоставени от ОТП Банк и 1,736,837.50 евро (50.0%) предоставени от Банка ДСК.

Дружеството следва да заплаща на Заемодателите годишна такса наблюдение в размер на 15,000 евро.

Дължимата лихва върху главницата се изчислява при лихвен процент, формиран от лихвата на междубанковия пазар в евро за съответния период и надбавка от 2.5% годишно, но не по-малко от 2.5% годишно. Ако Дружеството не изплати изискуемо задължение към Заемодателите до датата на падежа, за периода на просрочие съответното задължение се олихвява с наказателен лихвен процент, формиран по следния начин: 5% годишна лихва плюс съответната надбавка, плюс лихвата на междубанковия пазар за периода.

Погасяването на заема ще се извърши на 44 тримесечни вноски съгласно приложена към договора схема за погасяване на главницата. Първата погасителна вноска по главницата е направена на 31 март 2016 г.

Дружеството прие определени ограничения във връзка с Договора за Заем, подписан с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк („Заемодателите“). Тези ограничения се отнасят до обслужването на банковите сметки на Дружеството от Банка ДСК; подчиненост на заемите от акционери и свързани лица на основния дълг към Заемодателите; неосъществяване на други дейности, различни от одобрения проект; ограничение на правото на Дружеството да учредява каквито и да е залози върху собственост, приходи и други активи; и др. Дружеството е спазило приетите ограничения във връзка с Договора за Заем.

По Договора за Заем са валидни следните обезпечения:

- Залог на вземания на М.О. Пловдив ЕАД с положително салдо във всяка сметка; всички настоящи и бъдещи вземания по лизингови договори; всички настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции предоставени от наемателите; потенциалните вземания от обезщетения; както и всички други вземания от портфейла на Дружеството.
- Първи по ред залог на банкови сметки на М.О. Пловдив ЕАД.
- Първи по ред залог на действащо предприятие на М.О. Пловдив ЕАД. В списъка на заложените недвижими имоти е поземления имот в гр. Пловдив с обща площ 17,007 кв. м. заедно с всички прилежащи към него сгради и направените по тях настоящи към датата на подписване на Договора и бъдещи подобрения.
- Залог на акции на М.О. Пловдив ЕАД – всеки акционер поема ангажимент да учреди залог върху притежаваните от него акции в полза на Заемодателите като подпише заявление за залог на всеки сертификат за притежание на акции и го предаде на Заемодателите при изпълнение на Договора за Банков Заем.
- Първа по ред ипотека в полза на Заемодателите върху поземления имот в Пловдив заедно с всички прилежащи на него сгради и направените по тях настоящи и бъдещи подобрения.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

27. Свързани лица

Към 31 декември 2016, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- (i) М.О.П. Риъл Истейт ООД – акционер;
- (ii) Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик
- (iii) Куинлан Прайвит ЕСПФ Инвестмънтс 1 – междинен собственик
- (iv) Авестус Номинийс Лимитед – краен собственик
- (v) М.О.С. Мениджмънт ООД – под общ контрол.

Сделки с ключов ръководен персонал

Директорите и изпълнителния директор не притежават акции с право на глас, не са отпускали или получавали заеми от дружеството, не са включени в програми за допълнителни пенсионни осигурявания с изключение на задължителните законови удръжки и начисления. През 2016 г. между Ръководството и Дружеството няма финансови отношения. Възнагражденията на ключов ръководен персонал се начисляват в свързаното лице М.О.С. Мениджмънт ООД.

Сделки със свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Крайни салда към 31 декември	
	Приход / (Разход)		Вземане/(Задължение)	
	2016	2015	2016	2015
Покупка на стоки и услуги				
М.О.С. Мениджмънт (под общ контрол) – такса управление	(412)	(465)	-	-
М.О.С. Мениджмънт (под общ контрол) – такса управление проект Бершка	-	(68)	-	-
Операции по заеми				
М.О.П. Риъл Истейт ООД (акционер)				
Задължения по заеми	-	-	(16,034)	(27,214)
Начислени лихви за периода	(555)	(1,412)	-	-
Изплатени заеми	11,735	-	-	-

28 Събития след датата на отчетния период

Няма настъпили съществени събития след датата на отчета, изискващи корекция в годишния финансов отчет.

29. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2016 г., е изготвен на основата на принципа на действащо предприятие и това е валидно и към датата на издаването му.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики**

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Приходи**(i) Приходи от услуги**

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа. Дружеството се занимава с експлоатация на търговско-развлекателен комплекс и изпълнението на услуги свързани с това. Когато услугите, уредени от едно споразумение се предоставят в различни отчетни периоди, тогава задълженията се отнасят съответно по справедлива стойност към услугите. Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености.

(ii) Приходи от наеми на инвестиционни имоти

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

б) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Дружеството включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

в) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

г) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****г) Данъци върху дохода (продължение)****(i) Текущ данък**

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години.

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**(i) Признаване и оценка***Първоначално признаване*

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

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

Последваща оценка

След признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)****(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти**

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява до справедлива стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот. Всяка печалба, възникнала от тази преоценка, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като всяка остатъчна печалба се

признава в друг всеобхватен доход и се представя в преоценъчния резерв. Всяка загуба се признава в печалбата или загубата.

(iii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • съоръжения | 25 години |
| • машини и оборудване | 3.3 – 5 години |
| • стопански инвентар | 6.7 години |
| • компютри | 2-4 години. |

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(e) Инвестиционни имоти**(i) Признаване и оценка**

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

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

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за печалбата или загубата 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,

Пояснителни бележки към финансовия отчет

30. Значими счетоводни политики (продължение)

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява на по-ранната от датата на която активът е класифициран като държан за продажба или датата, на която активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот се определят за всеки актив по-отделно, като са в следните граници:

- сгради и съоръжения 25 години
- оборудване 3.3 - 5 години
- стопански инвентар и други 6.7 години.

(ж) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в следните категории: заеми и вземания.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали.

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени, или нито прехвърля, нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив. Всяко участие в такъв отписан финансов актив, което е създадено или задържано от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

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

(ii) Не-деривативни финансови активи – оценяване

Заеми и вземания

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****(iii) Не-деривативни финансови пасиви – оценяване**

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iv) Акционерен капиталОбикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

(з) Обезценка**(i) Не-деривативни финансови активи**

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва: неизпълнение или просрочие от длъжника; реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало; индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност; неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник; наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на тези активи, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка. Колективната проверка се прави като се групират заедно активи със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческа информация за времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, и прави корекция ако текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), превишава неговата възстановима стойност.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****(з) Обезценка (продължение)**

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби за активи, които не са преоценени. Загуба от обезценка за преоценен актив се признава в печалби и загуби доколкото тази обезценка не надвишава сумата на преоценъчния резерв за същия актив. Такава загуба от обезценка за преоценен актив намалява преоценъчния резерв за същия актив. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят балансовите стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(и) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

31. Промени в счетоводните политики и оповестявания**Нови и изменени стандарти и разяснения**

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2016 г.

МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 38 *Нематериални активи (Изменения)* – разяснение на допустимите методи на амортизация

Измененията разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)**МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 38 *Нематериални активи (Изменения)* – разяснение на допустимите методи на амортизация (продължение)**

икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизацията на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази.

МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 38 *Нематериални активи (Изменения)* – разяснение на допустимите методи на амортизация (продължение)

свързани с генерираните приходи. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**31. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)****МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* и МСС 41 *Земеделие (Изменения)* - Многогодишни култури**

Съгласно измененията многогодишните култури са в обхвата на МСС 16 и се оценяват според изискванията на МСС 16, т.е. според възприетата счетоводна политика по модела на цената на придобиване или по модела на преоценената стойност при последващо оценяване. Земеделската продукция от многогодишни култури (например плодовете на овощно дърво) остават в обхвата на МСС 41. Правителствените помощи за многогодишни култури се отчитат по МСС 20 Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ, вместо по МСС 41. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 19 *Доходи на наети лица (Изменение)* - Вноски от наетите лица

Изменението касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 11 *Съвместни споразумения (Изменение): Счетоводно отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност*

Добавени са насоки за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Дружеството не е имало участия в обхвата на това изменение.

МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: *Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет (Изменения)*

Измененията разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Също така, измененията уточняват, че единствено дъщерно дружество, което не отговаря, само по себе си, на дефиницията за инвестиционно предприятие и предоставя услуги по подпомагане на дейността на инвестиционното предприятие в групата, подлежи на консолидация. Всички други дъщерни дружества на инвестиционното предприятие се оценяват по справедлива стойност. Измененията в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия позволяват инвеститор, който прилага метода на собствения капитал, да запази оценяването по справедлива стойност по отношение на своите дъщерни дружества. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 1 *Представяне на финансови отчети: Оповестявания (Изменения)*

Измененията са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информация, която да се оповести и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, последователност на бележки, междинни суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал. Измененията в МСС 1 не засягат финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството, а единствено представянето във финансовия отчет.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**31. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)****МСС 27 Индивидуални финансови отчети (Изменение)**

Изменението позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалния финансов отчет. Тъй като Дружеството не отчита инвестиции в дъщерни дружества, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия, изменението няма отражение върху неговото финансово състояние и резултати от дейността.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 2 Доходи на базата на акции – променени са дефинициите на ‘условия, даващи право на упражняване’ и ‘пазарни условия’. Добавени са дефиниции за ‘условие за изпълнение на определени показатели’ и ‘условие за прослужване на определен период’;
- МСФО 3 Бизнес комбинации – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- МСФО 8 Оперативни сегменти – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равнието на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменението изисква при преоценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преоценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликата между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица – разяснява се, че управляващо дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- МСС 38 Нематериални активи – същите изменения както в МСС 16 по-горе.

Възприемането на посочените по-горе изменения в стандартите няма ефект върху настоящия финансов отчет на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2012-2014 година

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности – уточнява се, че промяната на начина на освобождаване от актива (продажба или разпределение към собствениците) не се счита за нов план за освобождаване от актива, а представлява продължение на първоначалния план;
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания – дават се примери за продължаващо участие във финансов актив и изискваните оповестявания в съкратен междинен финансов отчет;
- МСС 19 Доходи на наети лица – дават се разяснения по отношение на параметрите определящи дисконтовия процент при изчисление на дългосрочни задължения.
- МСС 34 Междинно финансово отчитане – разяснява се, че изискваните оповестявания е необходимо да се съдържат или в междинните финансови отчети, или, чрез препратка, да могат да бъдат проследени до друга междинна информация (например доклад на ръководството), която следва да е на разположение на потребителите при същите условия и по същото време.

Възприемането на посочените по-горе изменения в стандартите няма ефект върху настоящия финансов отчет на Дружеството.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано**

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обхваща всички фази на проекта по разработване на МСФО 9 и заменя МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Дружеството предстои да анализира и оцени ефектите от този стандарт върху бъдещото финансово състояние и резултати от дейността.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложим към приходите по договори с клиенти (с малки изключения), независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът ще се прилага и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности (например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Ще се изискват по-детайлни оповестявания, включително разбивки на общите приходи, информация за отделните задължения за изпълнение, изменение в салдата на отчетените активи и пасиви по договори с клиенти, както и ключови преценки и оценки. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (Разяснения)

Разясненията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на разясненията, е да се изяснят намеренията, при разработването на МСФО 15, по отношение на отчитането на идентифицираните задължения за изпълнение, изменение в текста на принципа „отделно разграничим“, анализ на договорености за продажби за определянето дали дружеството действа като принципал или като агент, както и прилагането на принципа за контрол, нови изисквания за лицензите предоставяйки допълнителни насоки за отчитане на интелектуалната собственост и авторските права. Разясненията също предоставят допълнителни практически насоки за прилагането на пълен ретроспективен подход и модифициран ретроспективен подход при преминаване към МСФО 15. Разясненията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на тези разяснения върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 16 Лизинг

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 определя принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг и за двете страни по договор, т.е. клиента („лизингополучател“) и на доставчика („лизингодател“). МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Стандартът все още не е приет от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 12 Данъци върху дохода (Изменения) – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно отчитането на отсрочените данъчни активи за нереализирани загуби, за да се преодолеят различията, които възникват в практиката при прилагането на МСС 12 по отношение на: приспадаеми временни разлики, възникващи при преценка на дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност; възстановяване на активи по стойност, по-голяма от тяхната балансова стойност; наличие на вероятна бъдеща облагаема печалба; комбинирано спрямо индивидуално оценяване. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСС 7 Отчет за паричните потоци (Изменения) – Инициатива по оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на тези изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност.

Измененията изискват оповестявания, които позволяват на инвеститорите да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Целта на измененията е да преодолеят несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и очаквания нов застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)****МСФО 4 *Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (продължение)***

издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

КРМСФО 22 *Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута*

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутване на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен предплатен актив или отсрочен приход, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Разяснението все още не е прието от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 40 *Инвестиционни имоти (Изменения): Прехвърляне на инвестиционен имот*

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно прехвърляния от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

В цикъла 2014-2016 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи три стандарта, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. / 1 януари 2018 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - заличаване на краткосрочните освобождавания от изискванията за предприятия, прилагащи за първи път стандартите. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия - поясняване на обхвата на изискването за оповестяване в МСФО 12 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г.), и
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.).

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.