

Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД

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

31 декември 2017 година

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

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

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

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

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

	2017	2016
Приходи от продажби (хил. лв.)	7,480	6,962
Брутна печалба/(загуба) (хил. лв.)	(587)	434
Оперативна печалба (хил. лв.)	1,012	1,682

Дружеството, към 31 декември 2017 година има нетни активи в размер на 7,586 хил. лева (31.12.2016 г.: нетни активи в размер на 8,242 хил. лева).

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 90% от приходите на Дружеството за 2017 г. са резултат от продажби към шест клиента (2016: 90% от приходите са резултат от продажба към същите клиенти). 99.8% от приходите за 2017 г. са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги. Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2017	31 декември 2016
Търговски и други вземания	1,174	3,061
Пари и парични еквиваленти	3,714	2,630
	<u>4,888</u>	<u>5,691</u>

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия в размер на 26,288 хил. евро, Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000 хил. евро.

Валутен риск

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

Управление на капитала

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

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

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

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството възнамерява да проучва българския пазар с цел реализиране на строителни проекти или продажби на недвижими имоти.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

През 2017 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

.....
Адина Уелш
Управител

София, 14 юни 2018 г.



.....
Мартина Ледерер
Управител

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на ЕКСПО 2000 Рийл Естейт ЕООД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ЕКСПО 2000 Рийл Естейт ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 и отчета за приходите и разходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпросите, описани в раздела от нашия доклад "База за изразяване на квалифицирано мнение", приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Към 31 декември 2017 Дружеството отчита положителна търговска репутация с балансова стойност в размер на 1,717 хил. лв. (2016: 2,073 хил. лв.), която е формирана при бизнес комбинация от предходни години. Ние не получихме достатъчни подходящи одиторски доказателства по отношение на същността и отчетната стойност на това салдо и не бяхме в състояние да определим дали положителната търговска репутация към 31 декември 2017 е правилно представена и оценена и свързаните с това ефекти върху отчета за приходите и разходите и собствения капитал. Сравнителната информация към 31 декември 2016 е квалифицирана по този въпрос и ефектът върху сравнителната информация във финансовия отчет не е определен.

През 2017 Дружеството е капитализирало лихвени разходи по получени банкови заеми на стойност 1,107 хил. лв. в стойността на инвестиционен имот вместо да ги признае като текущ разход в момента на възникването им. В резултат на това, ние считаме, че стойността на инвестиционните имоти и свързаната с тях амортизация и разходите за лихви са отчетени неправилно към 31 декември 2017.

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 квалифицирано мнение.

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

Управителите („Ръководството“) носят 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.

Поради въпросите, описани в раздела "База за изразяване на квалифицирано мнение" по-горе, ние достигнахме до заключението, че другата информация съдържа съществено неправилно докладване, поради неправилното отчитане на търговската репутация, инвестиционните имоти и разходите за лихви, и тяхното влияние върху финансовите показатели и съпътстващите оповестявания, включени в другата информация.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България 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 се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия 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 се дължат 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 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 се дължат 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 в резултат от измама, е по-висок от риска от неразкриване на съществено неправилно отчитане, което е в 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.
- достигаме 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 финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно 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 ЗАКОНИ 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 "Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на 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:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в "Доклад относно одита на финансовия отчет" по-горе.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Репорт Оудит ООД
Делойт Оудит ООД

Момчил Чергански
Момчил Чергански
Пълномощник на управителя Асен Димов
Регистриран одитор



бул. Ал. Стамболийски 103
1303 София, България

14 юни 2018

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

<i>В хиляди лева</i>	Бележки	2017	2016
Приходи от наеми		7,480	7,009
Други приходи		12	255
Общо приходи	2	7,492	7,264
Разходи за материали и външни услуги	3	(3,390)	(2,782)
Разходи за персонала	4	(25)	(22)
Разходи за амортизация	5	(2,950)	(2,412)
Други оперативни разходи	6	(115)	(366)
Оперативна печалба от дейността		1,012	1,682
Нетни финансови разходи	7	(1,599)	(1,248)
Печалба преди данъци		(587)	434
Разход за данъци	8	(69)	(85)
Печалба за периода		(656)	349

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 14.06.2018 г. от:

 
Адина Уелш **Мартина Ледерер**
Управител **Управител**


Мария Динева
Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


Момчил Чергански
Регистриран одитор

Дата: **14.06.2018**



Експерт РИПЛ Естейт ЕООД

Финансов отчет

за отчетния период от 01 декември 2017

**Счетоводен баланс
към 31 декември**

В хиляди лева	Бележки	31 декември 2017	31 декември 2016
Активи			
Инвестиционни имоти	10	72,544	34,343
Дълготрайни материални активи	4	8,082	22,775
Търговска репутация	11	1,717	2,073
Други нематериални активи	11	2	1
Отсрочени данъчни активи	12	-	-
Разходи за бъдещи периоди	14	-	-
Общо нетекущи активи		82,345	59,192
Търговски и други вземания	13	1,174	3,061
Разходи за бъдещи периоди	14	16	11
Корпоративен данък за възстановяване		97	94
Пари и парични еквиваленти	15	3,714	2,630
Общо текущи активи		5,001	5,796
Общо активи		87,346	64,988
Собствен капитал			
Регистриран капитал	16	5,877	5,877
Нарушени печалби и загуби		1,710	2,365
Общ собствен капитал		7,587	8,242
Пасиви			
Дългосрочни кредити и заеми от свързани лица	17	1,956	50,192
Общо нетекущи пасиви		1,956	50,192
Дългосрочни кредити и заеми от свързани лица	17	75,963	2,608
Търговски задължения	18	288	2,914
Задължения по депозити на пасивите		1,552	1,029
Приходи за бъдещи периоди		-	3
Общо текущи пасиви		77,803	6,554
Общо капитал и пасиви		87,346	64,988

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 14.06.2018 г.

Алиса Уест
Управляващ

Мария Димитрова
Директор

Бележителна марка на експерт РИПЛ Естейт

Мариана Петрова

Регистриран одитор

Датум: 14.06.2018

Мария Димитрова
Виктор Корнелий Сервантес ЕООД
Съставител



Отчет за собствения капитал
За годината, приключваща на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	Бележки	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 1 януари 2016		5,877	2,016	7,893
Нетна печалба за периода		-	349	349
Баланс към 31 декември 2016		5,877	2,365	8,242
Баланс към 1 януари 2017		5,877	2,365	8,242
Нетна загуба за периода		-	(656)	(656)
Баланс към 31 декември 2017	16	5,877	1,709	7,586

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 14.06.2018 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Мартина Ледерер
 Управител


 Мария Динева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор
 Дата: 14.06.2018



Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележки	2017	2016
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		9,915	9,315
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(27)	(25)
Плащания към доставчици		(8,729)	(2,120)
Платен данък върху печалбата		(71)	(72)
Други постъпления свързани с основната дейност		3,494	768
Парични потоци от оперативната дейност		4,582	7,866
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(26,102)	(17,326)
Парични потоци свързани с инвестиционна дейност		(26,102)	(17,326)
Финансова дейност			
Получени търговски заеми		28,362	14,401
Изплатени търговски заеми		(4,233)	(5,574)
Изплатени лихви		(1,422)	(1,235)
Паричен поток от финансова дейност		22,707	7,592
Нетно изменение на парите и паричните еквиваленти		1,187	(1,868)
Пари и парични еквиваленти към 1 януари		2,630	4,498
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	15	3,714	2,630

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 14.06.2018 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Мартина Ледерер
 Управител


 Мария Динчева
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител



Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор

Дата:

14.06.2018



Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики

Дружеството

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

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

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

Дружеството няма клонове, регистрирани по ТЗ.

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

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

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

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на 14 юни 2018 година.

(а) Изразяване за съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

(б) База за оценяване

Дружеството е изготвило този отчет на база на историческата стойност.

(в) Функционална и презентационна валута

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

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

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

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

(д) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие. Към 31 декември 2017 текущите пасиви надвишават текущите активи, като основната причина за това е договорения падеж на заеми от свързани лица с падеж през 2018 година. Основният кредитор на Дружеството, групата Райфайзен Банк (RBI AG), е и негов собственик. Ръководството на Дружеството очаква срокът на падеж на заемите да бъде удължен и предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от оперативна дейност и договори за финансиране) ще са адекватни за ликвидните нужди на Дружеството през следващата 2018 година.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Операции с чуждестранна валута

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

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

(ж) Инвестиционни имоти

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

(и) *Първоначално признаване*

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

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

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

(ii) *Последващи разходи*

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

(iii) *Амортизация*

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

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

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

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

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

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

(ii) Последващи разходи

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

(iii) Амортизация

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

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

(и) Нематериални активи

(i) Първоначално признаване

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

(ii) Последващи разходи

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

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нематериални активи (продължение)

(iii) Амортизация

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

- Софтуер 2 години

(iv) Положителна търговска репутация

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

(й) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови инструменти

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

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

Търговски и други вземания

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

Пари и парични еквиваленти

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

Други

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

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Финансови инструменти (продължение)

Търговски и други задължения

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

(ii) Деривативни финансови инструменти

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

(к) Приходи

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

(i) Приходи от наеми

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

(л) Разходи

(i) Разходи за дейността

Разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване.

(ii) Нетни финансови разходи

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

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

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Данък върху печалбата

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

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

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

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

Бележки към финансовия отчет

2. Приходи от дейността

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Приходи от наеми	5,609	5,330
Приходи от префактурирани комунални услуги	1,690	1,679
Други	193	255
	<u>7,492</u>	<u>7,264</u>

3. Разходи за материали и външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Разходи за материали	471	375
Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот	977	770
Общи разходи за техническа поддръжка	453	432
Охрана	206	194
Такса смет	232	186
Данък сгради	70	57
Почистване на общи площи	103	98
Оперативни разходи	402	193
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	28	34
Ремонтни услуги	16	185
Правни и консултантски услуги	303	139
Счетоводни и одиторски услуги	60	52
Разходи за реклама	28	37
Други разходи за външни услуги	41	30
	<u>3,390</u>	<u>2,782</u>

4. Разходи за персонала

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Заплати и възнаграждения	<u>25</u>	<u>22</u>
	<u>25</u>	<u>22</u>

Управителят на Дружеството получава възнаграждение по договор за управление.

5. Разходи за амортизация

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
	Бел.	
Разходи за амортизации на дълготрайни материални активи	9	41
Амортизация на инвестиционен имот	10	2,016
Амортизация на положителна репутация	11	355
	<u>2,950</u>	<u>2,412</u>

Бележки към финансовия отчет

6. Други оперативни разходи

В хиляди лева

	2017	2016
Отписване на активи	-	323
Други разходи	115	43
	<u>115</u>	<u>366</u>

7. Финансови разходи / приходи

В хиляди лева

	2017	2016
Разходи за лихви	1,468	1,235
Финансови разходи	126	7
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	10	6
Общо финансови разходи	<u>1,604</u>	<u>1,248</u>
Приходи от лихви	5	-
Общо финансови приходи	<u>5</u>	<u>-</u>
Нетни финансови разходи	<u>1,599</u>	<u>1,248</u>

8. Разходи за данъци

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

Текущ данък

Данък за текущата година

	2017	2016
Данък за текущата година	69	83

Движение на отсрочените данъци

Възникване и обратно проявление на временни разлики

Общо разход за данък върху печалбата

	2017	2016
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	2
Общо разход за данък върху печалбата	<u>69</u>	<u>85</u>

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

		2017		2016
Печалба/(загуба) преди данъци		<u>(587)</u>		<u>434</u>
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10%	(59)	10%	43
Отстъпка от данък		-		-
Разходи, непризнати за данъчни цели		11		4
Разходи за лихви, слаба капитализация		81		-
Амортизация на положителна репутация		36		36
Ефективна данъчна ставка	11.75%	69	19.12%	83

Бележки към финансовия отчет

9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	Съоръжения, машини и оборудване	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2016	191	5,884	6,075
Придобити активи	158	16,695	16,853
Отписани активи	-	(2)	(2)
Баланс към 31 декември 2016	349	22,577	22,926
Баланс към 1 януари 2017	349	22,577	22,926
Придобити активи	42	29,451	29,493
Отписани активи	-	(44,139)	(44,139)
Баланс към 31 декември 2017	391	7,889	8,280
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2016	110	-	110
Амортизация за периода	41	-	41
Отписана амортизация	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	151	-	151
Баланс към 1 януари 2017	151	-	151
Амортизация за периода	47	-	47
Отписана амортизация	-	-	-
Баланс към 31 декември 2017	198	-	198
Балансова стойност			
Към 31 декември 2016	198	22,577	22,775
Към 31 декември 2017	193	7,889	8,082

Разходите за придобиване на дълготрайни материали активи са свързани с изграждането на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4. Дружеството през 2011г. разрушава частично Фаза 0 от комплекс Експо 2000, което е първоначален етап от изграждането на Фаза 3 в бизнес център Експо 2000. В средата на 2013 година започват строителни дейности по изграждането на Фаза 3. В края на 2014 г. строителството на Фаза 3 е завършено и сградата е заприходена в баланса на дружеството като инвестиционен имот. Към края на отчетния период се отчитат разходи за придобиване на ДМА по довършителни дейности, свързани с Фаза 3 и започналите дейности по изграждане на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4. В края на отчетния период, изграждащата се Фаза 4 е на етап завършване, като влизането ѝ в експлоатация се осъществява на отделни етапи. В края на 2017 е придобит акт за експлоатация на 90% от изградената сграда.

Бележки към финансовия отчет

10. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Земи	Подобрения на активи	Сгради	Общо
Отчетна стойност				
Рекласифициран				
Баланс към 1 януари 2016	430	399	45,257	46,086
Придобити	-	-	58	58
Отписани	-	-	(342)	(342)
Баланс към 31 декември 2016	430	399	44,973	45,802
Баланс към 1 януари 2017	430	399	44,973	45,802
Придобити	-	149	40,599	40,748
Баланс към 31 декември 2017	430	548	85,572	86,550
Амортизация				
Баланс към 1 януари 2016	-	216	9,246	9,462
Амортизация за годината	-	95	1,921	2,016
Рекласификация	-	-	(19)	(19)
Баланс към 31 декември 2016	-	311	11,148	11,459
Баланс към 1 януари 2017	-	311	11,148	11,459
Амортизация за годината	-	118	2,429	2,547
Баланс към 31 декември 2017	-	429	13,577	14,006
Балансова стойност				
Към 31 декември 2016	430	88	33,825	34,343
Към 31 декември 2017	430	119	71,995	72,544

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

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

Бележки към финансовия отчет

11. Търговска репутация и други нематериални активи

<i>В хиляди лева</i>	Програмни продукти	Търговска репутация	Патент	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2016	2	7,106	1	7,109
Придобити	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	2	7,106	1	7,109
Баланс към 1 януари 2017	2	7,106	1	7,109
Придобити	1	-	-	1
Баланс към 31 декември 2017	3	7,106	1	7,110
Амортизация				
Баланс към 1 януари 2016	2	4,678	-	4,680
Амортизация за годината	-	355	-	355
Баланс към 31 декември 2016	2	5,033	-	5,035
Баланс към 1 януари 2017	2	5,033	-	5,035
Амортизация за годината	1	356	-	357
Баланс към 31 декември 2017	3	5,389	-	5,392
Балансова стойност				
Към 31 декември 2016	-	2,073	1	2,074
Към 31 декември 2017	-	1,717	1	1,718

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

Бележки към финансовия отчет

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

<i>В хиляди лева</i>	Активи		Пасиви		Нетен размер	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Вземания	-	-	-	-	-	-
Нетни данъчни активи / (пасиви)	-	-	-	-	-	-

Приложимата данъчна ставка е тази, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане, която е в размер на 10% и е в сила през 2017 година.

Движение на отсрочените данъчни активи

<i>В хиляди лева</i>	Признати в:		
	Баланс 1.01.2016	ОПР	Баланс 31.12.2016
Обезценка на вземания	2	(2)	-
	2	(2)	-

<i>В хиляди лева</i>	Признати в:		
	Баланс 1.01.2017	ОПР	Баланс 31.12.2017
Обезценка на вземания	-	-	-
	-	-	-

Бележки към финансовия отчет

13. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Вземания от клиенти	349	84
Обезценка на вземания	-	-
Аванси към доставчици	110	1,848
ДДС за възстановяване	715	1,129
	<u>1,174</u>	<u>3,061</u>

14. Разходи за бъдещи периоди

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Предплатени разходи за природен газ	16	11
	<u>16</u>	<u>11</u>

15. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Наличности по банкови сметки	3,714	2,630
Общо пари и парични еквиваленти	<u>3,714</u>	<u>2,630</u>

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

16. Капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

Към 31 декември 2017 година дружествения капитал е с номинална стойност 5,877 хил. лева (2016: 5,877 хил. лева) е 100% собственост на Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ. Капиталът е разпределен в 587,749 /петстотин осемдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/дяла, всеки по 10 /десет/ лева.

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

Бележки към финансовия отчет

17. Лихвени кредити и заеми

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

Дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2017	2016
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш А	-	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	-	-
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	1,956	1,956
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш Е	-	48,481
Разходи за такси	-	(245)
	<u>1,956</u>	<u>50,192</u>

Краткосрочна част по дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2017	2016
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ - транш А	-	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	-	2,935
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш С	-	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш Е	76,303	-
Разходи за такси	(340)	(327)
	<u>75,963</u>	<u>2,608</u>

Лихвени кредити и заеми

Номинален лихвен процент

Матуритет

Райфайзен Банк Интернешънъл АГ - транш А	Euribor + 2.55%	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	Euribor + 2.55%	2018
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	Euribor + 1.25%	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш D	Euribor + 2.75%	2018

Бележки към финансовия отчет

18. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Задължения към свързани лица	-	-
Задължения към доставчици	288	2,914
Други	-	-
	<u>288</u>	<u>2,914</u>

19. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

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

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

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

Общи положения за управление на риска

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

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

(i) Кредитен риск

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

Вземания от клиенти

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

Търговски и други вземания

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

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

Бележки към финансовия отчет

19. Финансови инструменти, продължение

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Балансова стойност	
		2017	2016
Търговски и други вземания	13	1,174	3,061
Парични средства по разплащателни сметки и банки	15	3,714	2,630
		4,888	5,691

(ii) *Ликвиден риск*

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

<i>2017</i>		Баланс ва стойност	Догово рени пар. потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 год	2-5 год	Над 5 год
<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2017						
Търговски задължения	18	288	(288)	(288)	-	-	-	-
Задължения по депозити на наематели		1,552	(1,552)	-	-	-	(1,552)	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	75,963	(75,963)	-	(75,963)	-	-	-

<i>2016</i>		Баланс ва стойност	Договор ени пар. потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 год	2-5 год	Над го,
<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2016						
Търговски задължения	18	2,915	(2,915)	(2,915)	-	-	-	-
Задължения по депозити на наематели		1,029	(1,029)	-	-	-	(1,029)	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	52,800	(52,800)	-	(2,608)	-	(50,192)	-

(iii) *Пазарен риск*

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Управление на капитала

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

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

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

Бележки към финансовия отчет

20. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица

Дружеството е свързано лице със следните компании:

- Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ;
- Про Инвест Да Винчи (България) ЕООД;
- Райфайзенбанк (България) ЕАД;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД;
- Мол Варна ЕАД до 12 май 2017;
- Експо Форест 1 ЕООД;
- Експо Форест 2 ЕООД;
- Експо Форест 3 ЕООД;
- Експо Форест 4 ЕООД.

Транзакции със свързаните лица

В хиляди лева

Продажби/(покупки)	2017	2016
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	(1,260)	(1,016)
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – лихви по заем	(2,072)	(1,350)
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – лихви по заем	(25)	(24)
Райфайзенбанк (България) ЕАД – предоставяне на офис под наем	3,846	3,794
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – приходи от наем	85	85
Райфайзен Застрахователен Брокер ЕООД	81	81
Райфайзен Асет Мениджмънт България ЕАД	46	46
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – изплатен заем	(4,233)	(5,574)
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – получен заем	29,107	14,670
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – предоставени управленски услуги	(391)	(236)

Бележки към финансовия отчет

20. Свързани лица (продължение)

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

В хиляди лева

Задължения и вземания	31 декември 2017	31 декември 2016
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия – задължения по лихви и кредит	(75,963)	(51,415)
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	-	-
Райфайзенбанк (България) ЕАД – вземания от предоставени площи под наем	-	-
Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД – задължения по предоставени услуги	(49)	-
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – главница на заем	(1,956)	(1,956)
	<u>(77,968)</u>	<u>(53,371)</u>

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

През 2017 година начислените възнаграждения от Дружеството в полза на неговите директори е 21 хиляди лева (2016: 25 хил. лева).

21. Събития след датата на баланса

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