БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2015 г.

		Стр.			Стр.
1.	Статут и предмет на дейност	6	**14.**	Имоти , машини, съоръжения и оборудване	25
2.	База за изготвяне	6	**15.**	Отсрочени данъчни активи (пасиви)	25
3.	Значими счетоводни политики	9	**16.**	Търговски и други вземания	26
4.	Определяне на справедливите стойности	18	**17.**	Пари и парични еквиваленти	27
5.	Управление на финансовия риск	18	**18.**	Заеми и кредити	27
6.	Приходи	20	**19.**	Търговски и други задължения	28
7.	Разходи за управление и поддръжка	20	**20.**	Финансови инструменти	29
8.	Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	21	**21.**	Регистриран капитал	32
9.	Административни разходи	21	**22.**	Сделки със свързани лица	33
10.	Други приходи (разходи), нетно	22	**23.**	Събития след датата на отчета	34
11.	Нетни финансови разходи	22			
12.	Приходи (разходи) за данъци	22			
13.	Инвестиционни имоти	23			

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Бизнес Парк Варна ЕООД ("Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България. Дружеството е правоприемник на Бизнес Парк Варна ЕАД (ЕИК 103872485) вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 203584434. Едноличният собственик на капитала на Дружеството към 31 декември 2015 година е АФИ Юръп Н.В., Холандия. Дружеството е регистрирано в гр. Варна по силата на решение от 21 май 2004 на Варненски Окръжен Съд по ф.дело 1436/2004. Седалището и адреса на управление на дружеството са: гр. Варна, Бизнес Парк Варна, Сграда 8.

Предметът на дейност на дружеството е свързан със закупуване и продажба на недвижими имоти проектиране, контрол и възлагане на поръчки за строителни работи, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти, придобиване, управление, експлоатация, отдаване под наем и лизинг на недвижими имоти.

Управители на дружеството са г-н Цахи Табакман, Ариел Голдщайн и г-н Нир Гева. Дружеството се представлява от г-н Цахи Табакман само заедно с когото и да е от другите двама управители.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2015 г. е одобрен от Управителите на Дружеството на 16 май 2016 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството са оповестени в бележка 3.

(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционни имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане, представени по справедлива стойност.

(в) 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.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет ръководството е направило преценки приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Преценки

Информация за критични преценки направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет се съдържа в следните бележки:
Бележка 13 – Инвестиционни имоти
Бележка 20 – Финансови инструменти
Бележка 15 - Отсрочени данъчни активи (пасиви)

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне, продължение

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки, продължение

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 е включена в следните бележки:

Бележка 13 – Инвестиционни имоти, ключови допускания, на които се основават справедливите стойности

Бележка 20 – Финансови инструменти

Бележка 15 - Отсрочени данъчни активи (пасиви)

Оценка на справедливи стойности

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

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедливите стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно на Управителите.

Оценителският екип регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси свързани с оценките се докладват на Управителите на Дружеството.

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: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани 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 13 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 20 – Финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне, продължение

(д) Действащо предприятие

Настоящите финансови отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие, приемайки че Дружеството е в състояние да продължи да извършва своята дейност в обозримо бъдеще.

Въпреки, че все още съществува несигурност на пазарите на недвижимите имоти, ръководството е счита, че тази несигурност няма да повлие на възможността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

През март 2015 година дружеството е завършило план за преструктуриране на собствения капитал. В резултат на този план е Дружеството е намалило регистрирания си капитал, като намаляването на капитала е извършено изцяло с цел покриване на натрупани загуби на Дружеството, коригиране на съотношението между чистата стойност на имуществото и размера на регистрирания капитал на Дружеството и привеждане на баланса на дружество в съответствие с изискванията на Търговския закон. В последствие през юни 2015 година Дружеството се е преобразувало от еднолично акционерно дружество в еднолично дружество с ограничена отговорност (виж бел. 21).

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие. Към 31 декември 2015 година краткосрочните задължения превишават краткосрочните активи с 36 425 хил.лв., като в превишението са включени задължения към едноличния собственик в размер на 32 807 хил. лева. На база на направен анализ, ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез самофинансиране, повишаване ефективността от дейността и финансова подкрепа от Дружеството-майка в случай на необходимост. Като едноличен собственик на капитала на Дружеството АФИ Юръп Н.В. е потвърдил своето намерение и възможност да подкрепя Дружеството, за период от минимум, но не ограничен до дванадесет месеца след 31 декември 2015 година и, че той няма да изисква изплащане на своите вземания от Бизнес Парк Варна ЕООД за същия период, освен ако Дружеството не генерира излишък на парични средства, което да позволи такова изплащане. Също така едноличния собственик на капитала е потвърдил своето намерение и възможност да подкрепя Дружеството в случай на неизпълнение или други нарушения на задълженията си по договори за заем, по които Бизнес Парк Варна ЕООД е страна, и да предоставя финансова подкрепа за осигуряване на съответствие с външно наложени капиталови изисквания. Това намерение и възможността на едноличния собственик е подкрепено и чрез оповестените в бел. 23 събития след датата на отчета.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики

Дружеството е приложило последователно значимите счетоводни политики представени по-долу за всички периоди представени в този финансов отчет.

(а) 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. Не-парични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута не се преизчисляват.

Курсови разлики, възникващи от преизчислението на следните позиции се признават в ДВД (друг всеобхватен доход):

- капиталови инструменти на разположение за продажба (освен при обезценка, когато валутните курсови разлики признати в друг всеобхватен доход се рекласифицират в печалби и загуби); или
- отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, доколкото хеджингите са ефективни.

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.

(б) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в категорията на 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 издадени дългови ценни книжа на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

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.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(б) Финансови инструменти, продължение

(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

В отчета за паричните потоци пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, които са платими при поискване и са неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството.

(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) Регистриран капитал

Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

На 16 юни 2015 г. в Търговския регистър е вписано преобразуването на дружеството чрез промяна на правната форма, в резултат на което дружеството е преобразувано от Еднолично акционерно дружество (ЕАД) в Еднолично дружество с ограничена отговорност (ЕООД). В тази връзка регистрирания капитал на дружеството е преобразуван от акционерен капитал в дружествен капитал (виж бележка 21).

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(в) 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).

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата или загубата.

(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

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба или за придобитите по стопански начин от датата, на която актива е завършен и е готов за употреба. Амортизацията се признава в печалбата или загубата на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването. Активите придобити при условията на финансов лизинг се амортизират в рамките на период, по-кратък от срока на лизинга и техния полезен живот, освен ако не е почти сигурно, че Дружеството ще получи собствеността в края на лизинговия период. Земята не се амортизира.

Изчисленият полезен живот за текущия и съпоставими периоди са както следва:

• Съоръжения и оборудване	5 години
• Компютри	2 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6.6 години

Методите за амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преглеждат към датата на всеки финансов отчет и се коригират ако е подходящо.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(г) Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

(д) 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;
- преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

За инвестиция в капиталова ценна книга обективно доказателство за обезценка включва значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване. За значителен спад Дружеството счита 20 процента, а за продължителен спад се счита период от 9 месеца.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа), 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 като се групирани заедно активи със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполаганите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност 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 коректива сметка намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа държани до падеж. Когато събитие, настъпило след признаването на обезценка намалява загубата от обезценка това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(д) Обезценка, продължение

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството (различни от инвестиционни имоти материални запаси и отсрочени данъчни активи) се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект генериращ парични потоци (ОГПП) част от която е той превишава неговата възстановима стойност.

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 ДВД, 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.

(е) Доходи на наети лица

(i) Планове с дефинирани вноски

Задълженията за вноски в планове с дефинирани вноски включват вноските в държавни институции и в задължителни пенсионни фондове, управлявани от частни управляващи дружества, съгласно правните изисквания или индивидуален избор. Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи, когато свързаните услуги се предоставят.

(ii) Планове с дефинирани доходи

Задължението на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява отделно за всеки план, като се прогнозират бъдещите доходи, които служителите са заработили в резултат на положен труд в текущия и предходни периоди и този доход се дисконтира.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(е) Доходи на наети лица, продължение

(ii) Планове с дефинирани доходи, продължение

Преоценките възникващи от планове с дефинирани доходи представляват актюерски печалби и загуби които се признават в ДВД. Нетни разходи за лихви и други разходи свързани с планове за дефинирани доходи се признават в печалбата или загубата.

(iii) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

(ж) Провизии

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.

(i) Съдебни спорове

Когато е вероятно да се реализира изтичане на икономически ползи за уреждане на задължение по съдебен спор Дружеството признава провизия. Провизията се оценява по най-добрата оценка на правните съветници на Дружеството. Ако размерът на задължението не може да бъде определен надеждно се признава условно задължение.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(з) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, които се притежават за да се реализира доход от наем или за увеличаване стойността на капитала или и за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби. Външна компания за независими оценки е определила справедливата стойност на инвестиционните имоти и тя съответно е оповестена (виж бел.13). Когато употребата на инвестиционен имот се промени, така че той се рекласифицира в имоти съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане. Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода.

(и) Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се строят с намерението да се използват за в бъдеще като инвестиционни имоти се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане. Инвестиционните имоти в процес на изграждане първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби. Външна компания за независими оценки е определила справедливата стойност на инвестиционните имоти и тя съответно е оповестена (виж бел.13). Ако Дружеството очаква справедливата стойност да може да се определи при приключване на изграждането или на по-ранен етап, то оценява инвестиционните имоти в процес на изграждане по справедлива стойност в по-ранния възможен момент. След приключването си те се класифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Всички разходи пряко свързани със закупуването и изграждането на имот и всички последващи капиталови разходи за развитие, отговарящи на критерия за разходи по придобиване се капитализират. Към 31 декември 2015 и 31 декември 2014 година като инвестиционни имоти в процес на изграждане са представени земи предназначени за изграждане на инвестиционни имоти, за които строителството не е започнало.

(й) Приходи

Приходи от предоставяне на услуги

Приходът от предоставяне на услуги се признава в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката към датата на отчета. Степента на завършеност се оценява чрез анализ на извършената работа. Ако са налице значителни съмнения относно възстановяването на дължимото плащане , приходът не се признава.

Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционен имот се признават в печалби и загуби на линейна база за срока на наемните договори. Дадените стимули за лизинг към наематели се признават като намаление на приходите от наем на линейна база за срока на лизинга.

(к) Разходи

Разходи за услуги и оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти

Разходите за услуги, предоставени на наемателите и оперативните разходи, свързани с инвестиционните имоти се признават когато са извършени.

Първоначални преки разходи свързани с оперативен лизинг

Първоначалните преки разходи се разсрочват за срока на лизинга и се признават на линейна база за периода на лизинга.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(л) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Дружеството включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- приход от дивиденти;
- дивиденти за преференциални акции, класифицирани като пасиви;
- нетна печалба или загуба при отписване на финансови активи на разположение за продажба;
- нетна печалба или загуба от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;
- обезценка на финансови активи (различни от търговски вземания);
- нетна печалба или загуба от хеджинг инструменти, които са признати в печалбата или загубата; и
- рекласификацията на нетна печалба, призната преди в ДВД.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащане.

(м) Данъци върху дохода

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 за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

(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. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденти.

(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 не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

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.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(м) Данъци върху дохода, продължение

(ii) Отсрочен данък, продължение

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.

(н) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2015 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Промени в МСС 27: Прилагане на метода на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети. Позволява се доброволен избор за прилагане на метода на собствения капитал в самостоятелен финансов отчет. Тези промени не се очаква да имат ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 1: Инициатива за оповестяване. Пояснено е кога несъществена информация може да не се оповестява и кога съществена информация не може да се пропуска във финансовите отчети. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Годишни подобрения в МСФО, Цикъл 2012-2014. Подобренията въвеждат незначителни промени в някои стандарти и свързани промени в други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 16 и МСС 38: Пояснение на приемливите методи за амортизация. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като методите на амортизация използвани в момента ще продължат да са приемливи.
- Промени в МСФО 11: Отчитане на придобиване на участия в съвместни дейности. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма такива придобивания.
- Промени в МСС 16 и МСС 41: Растения носители. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма растения носители.

Бележки към финансовия отчет

4. Определяне на справедливите стойности

Инвестиционни имоти

Външна независима фирма за оценка с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите подлежащи на оценка прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти поне веднъж годишно. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетиране, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата се предполага, че всички предизвестия и когато е приложимо отговори на предизвестия са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се оценяват чрез изчисляване на справедливата стойност, която се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетиране, в която страните са действали съзнателно.

5. Управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на следните рискове от използване на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск

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

Ръководството носи цялостната отговорност за създаването и контрола на управлението на риска на Дружеството. Създадени са политики на Дружеството за управление на риска с цел идентифициране и анализиране на рисковете, пред които се изправя Дружеството, определяне на подходящи лимити на риск и контроли и извършване на мониторинг върху рисковете и придържане към лимитите. Политиките и системите за управление на риска се проверяват редовно, за да отразяват измененията в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или ответна страна по финансов инструмент не спази своите договорни задължения и възниква главно от вземанията на Дружеството от клиенти и инвестиционни ценни книжа.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск, продължение

Кредитен риск, продължение

Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Тя може също да зависи от риска от неплащане на задължения на индустрията и на вътрешния пазар на който Дружеството оперира. Приблизително 79% от приходите на Дружеството реализирани през 2015 г. са свързани със сделки от продажби на първите десет клиента (2014 г.: 76%).

Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това в множеството от случаите се изисква банкова гаранция или предварително плащане на депозит като обезпечение на вземанията от наем.

Инвестиции

Дружеството е ограничило експозицията си към кредитен риск чрез инвестиране само в банкови депозити с падеж по-кратък от 90 дни.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да предоставя финансови гаранции само с решение на собственика.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да може да изпълни своите финансови задължения когато те станат дължими. Подходът на Дружеството за управляване на ликвидността е да гарантира доколкото е възможно, че то винаги има достатъчно ликвидни средства, за да изпълни своите задължения, когато станат дължими при нормални и при извънредни обстоятелства, без да се понесат неприемливи загуби или да се рискува увреждане на репутацията на Дружеството.

Обикновено Дружеството гарантира, че има достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очаквани оперативни разходи за срок от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това изключва потенциалния ефект от екстремни обстоятелства, които разумно не могат да бъдат предсказани, като напр.: природни бедствия.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че промени в пазарните цени като валутни курсове, лихвени проценти и цени на капиталови инструменти ще засегнат дохода на Дружеството или стойността на неговите дялове във финансови инструменти.

Управление на капитала

Политиката на управление на Дружеството е да поддържа капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазара и да се поддържа бъдещото развитие на бизнеса. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината.

През 2015 година дружеството е завършило план за преструктуриране на собствения капитал, в резултат което е намалило регистрирания си капитал, като намаляването на капитала е извършено изцяло с цел покриване на натрупани загуби на Дружеството, коригиране на съотношението между чистата стойност на имуществото и размера на регистрирания капитал на Дружеството и привеждане на баланса на дружество в съответствие с изискванията на Търговския закон. В последствие през юни 2015 година Дружеството се е преобразувало от еднолично акционерно дружество в еднолично дружество с ограничена отговорност (виж бел. 2д и бел. 21).

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи

6.1. Брутни приходи от наеми

	1 януари - 31 декември 2015 *хил.лв*	1 януари - 31 декември 2014 *хил.лв*
Брутни приходи от наеми	1 423	1 460
	1 423	**1 460**

Дружеството има отдадени под наем инвестиционни имоти на оперативен лизинг. Обикновено договорите за оперативен лизинг се договарят за период от 3 години или повече. Всички стимули за договаряне на нови или подновени договори за оперативен лизинг се признават като намаление на прихода от наем за срока на договора на линейна база.

Бъдещите минимални лизингови плащания съгласно неотменяеми договори за оперативен лизинг са, както следва:

	31 декември 2015 *хил.лв*	31 декември 2014 *хил.лв*
До една година	1 043	1 343
По-късно от една година и не по-късно от пет години	515	1 123
По-късно от пет години	-	12
	1 558	**2 478**

6.2. Приходи от управление и поддръжка

	1 януари - 31 декември 2015 *хил.лв*	1 януари - 31 декември 2014 *хил.лв*
Такса за управление и поддръжка	246	244
Комунални услуги	224	195
	470	**439**

7. Разходи за управление и поддръжка

	1 януари - 31 декември 2015 *хил.лв*	1 януари - 31 декември 2014 *хил.лв*
Разходи за подизпълнители	(158)	(160)
Комунални услуги	(226)	(231)
Охрана	(116)	(134)
Други	(15)	(10)
	(515)	**(535)**

Бележки към финансовия отчет

8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти

	1 януари - 31 декември 2015	1 януари - 31 декември 2014
	хил.лв	*хил.лв*
Данъци	(213)	(237)
Разходи, свързани с поддръжката на офиси	(20)	(20)
Застраховки	(36)	(37)
Други разходи, свързани с инвестиционни имоти	(41)	(25)
Реклама	(15)	(8)
	(325)	**(327)**

9. Административни разходи

	1 януари - 31 декември 2015	1 януари - 31 декември 2014
	хил.лв	*хил.лв*
Мениджърски услуги	(193)	(225)
Консултантски, одиторски такси, юридически услуги	(127)	(100)
Трудови възнаграждения и заплати	(167)	(154)
Обезценка на вземания	-	(28)
Отписани вземания	(632)	(68)
Реинтегрирани обезценки на вземания	638	51
Данъци	(5)	(3)
Амортизация	(21)	(19)
Социално осигуряване	(29)	(27)
Телекомуникационни услуги	(6)	(7)
Разходи за материали	(14)	(16)
Представителни разходи	(12)	(10)
Командировки	(2)	(1)
Други	(8)	(16)
	(578)	**(623)**

Бележки към финансовия отчет

10. Други приходи (разходи), нетно

	1 януари - 31 декември 2015	1 януари - 31 декември 2014
	хил.лв	*хил.лв*
Други приходи	14	28
Обезценки на вземания по аванси	-	(98)
Отписани задължения	8	14
Други разходи	(4)	(5)
	18	**(61)**

11. Нетни финансови разходи

	1 януари - 31 декември 2015	1 януари - 31 декември 2014
	хил.лв	*хил.лв*
Приходи от лихви	-	-
Финансови приходи	-	-
Лихвени разходи по финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност	(2 722)	(3 015)
Други финансови разходи	(12)	(453)
Финансови разходи	**(2 734)**	**(3 468)**
	(2 734)	**(3 468)**

12. Приходи (разходи) за данъци

	Бел.	31 декември 2015	31 декември 2014
		хил.лв	*хил.лв*
Признати в печалби и загуби		-	-
Текущи данъци		-	-
Отсрочени данъци			
Възникване и обратно проявление на временни разлики	15	363	595
Приход (разход) за данък върху дохода		**363**	**595**

Обяснение на ефективната данъчна ставка

		31 декември 2015	31 декември 2014
		хил.лв	*хил.лв*
Печалба преди данъчно облагане		(6 557)	(9 092)
Корпоративен данък базиран на законовата данъчна ставка от 10%	10%	655	909
Текуща данъчна загуба, за която не е бил признат отсрочен данъчен актив		(292)	(314)
Приход (разход) за данък върху дохода		**363**	**595**