



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Тетрикс ЕООД

31 декември 2015 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за собствения капитал	4
Приложение към финансовия отчет	5-24

Тетрикс ЕООД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2015 г.

Годишен доклад за дейността 2015 г.

„Тетрикс“ ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Република България на 12 май 2014 г.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203054165. Седалището и адресът на управление е гр.София, ул.Славянска №11, вх.В, ет. 3, ап.11.

Към 31 декември 2015 г. Дружеството има назначени четирима служители на трудови договори, но няма назначени служители по граждански договори.

Едноличен собственик на капитала на „Тетрикс“ ЕООД е „Бернард Инвестмънтс“ ООД.

След промяната /увеличението/ на основния капитал през месец юли 2014 г. с 11 212 хил.лв. той не е бил увеличаван/ намаляван от този момент до края на календарната 2015 г., като към 31 декември 2015 г. възлиза на 11 217 хил. лв., разпределен в 112 171 равни дяла, всеки от тях на стойност 100 лв.

Основната дейност на „Тетрикс“ ЕООД се състои в търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижими имоти. Към 31 декември 2015 г. Дружеството е собственик на офис сграда в гр.София, бул.Драган Цанков 23А, която е отдадена под наем. Според извършен оценителски доклад на 27.11.2015 г. имотът е оценен на стойността от 18 095 хил. лв. /пазарна стойност/, която е валидна и към 31 декември 2015 г. Към 31 декември 2014 г. според тройна оценителска експертиза стойността на имота е 11 212 хил.лв.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Виктор Георгиев Сергиев.

Възнаграждения на управленския персонал за 2015 г. не са начислени и изплатени.

Управителят Виктор Георгиев Сергиев е управител на „Бернард Инвестмънтс“ ООД, „Бернард Изток Тауър“ ЕООД, „Билдинг Индустриал Груп“ ЕООД, „ПроГрафикс“ ЕООД, „Офис Център Младост 2“ ЕООД, „Оксия“ ЕООД, Макроадванс Дет Мениджмънт“, член на съвета на директорите на „Макроадванс“ АД, съдружник във „Викмарк“ ООД, едноличен собственик на капитал на „Виквижън“ ЕООД, „Лолтон“ ЕООД.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31 декември 2015 г. възлизат на 514 хил.лева и се състоят от парични средства в разплащателни и депозитни сметки, както и парични средства в брой.

Дружеството поддържа парични средства в лева поради факта, че краткосрочните му задължения възникват в подобна валута.

Тетрикс ЕООД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2015 г.

През периода Дружеството реализира печалба в размер на 429 хил.лева. Натрупаната неразпределена печалба от минали години /от календарната 2014 г./е в размер на 99 хил. лв.

Дружеството няма значима експозиция, свързана с кредитен риск. Дружеството е установило политика, подsigуряваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност – отдаване под наем на недвижими имоти. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

ПРИХОДИ

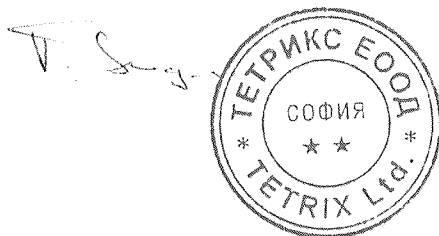
Приходите от продажби за 2015 г. възлизат на 1 582 хил лева. Приходите от наеми за 2015 година възлизат на 1 320 хил. лева., като спрямо предходната година се наблюдава ръст. Към 31 декември 2014 г. приходите от продажби възлизат на 551 хил. лв., а приходите от наеми в частност – 452 хил. лв.

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Оперативните разходи, включително разходите за амортизация, през 2015 г. възлизат на 957 хил. лева. През 2014 г. те равняват на сумата от 438 хил. лв.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Виктор Сергиев
Управител
Тетрикс ЕООД
07 март 2016 г.
гр.София



Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: едноличния собственик на
Тетрикс ЕООД
Град София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружество Тетрикс ЕООД към 31 декември 2015 г. включващ баланс към 31 декември 2015 г., отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия в България и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът

взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Тетрикс ЕООД към 31 декември 2015 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия в България и българското законодателство.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2015 г.

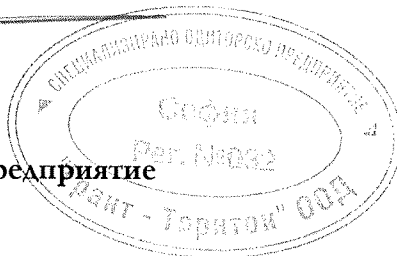
Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2015 г. на Тетрикс ЕООД, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществени си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия в България и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов
Регистриран одитор
Управител

Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие

24 юни 2016 г.
гр. София

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор



НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 1 към СС 1

Двустранна форма

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на Тетрикс ЕООД
към 31.12.2015

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	11 217	11 217
1. Машины, производствено оборудване и апаратура	31	-	II. Натурална печалба/(загуба) от минали години, в т.ч.:	99	-
Общо за група I:	31	-	- неразпределена печалба	99	-
II. Дългосрочни финансови активи			Общо за група II:	99	-
1. Предоставени заеми на предприятия от	4 150	-	III. Текуща печалба (загуба)	429	99
2. Дългосрочни инвестиции	10 660	11 095	Общо за раздел А:	11 745	11 316
3. Други заеми	1 567	-	Б. Задължения		
Общо за група II:	16 377	11 095	1. Задължения към финансови предприятия, в до 1 година	4 731	-
Общо за раздел А:	16 408	11 095	над 1 година	600	-
Б. Текущи (краткотрайни) активи			2. Деривативни финансови инструменти	178	-
I. Материални запаси			над 1 година	178	-
1. Суровини и материали	13	1	3. Задължения към доставчици, в т.ч.:	13	22
Общо за група I:	13	1	до 1 година	13	22
II. Вземания			4. Други задължения, в т.ч.	287	245
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	134	124	до 1 година	30	48
2. Други вземания	11	-	над 1 година	257	197
Общо за група II:	145	124	-осигурителни задължения, в т.ч.:	1	-
III. Парични средства			до 1 година	1	-
1. В брой	1	-	-данъчни задължения, в т.ч.:	29	48
2. В безсрочни сметки (депозити)	513	473	до 1 година	29	48
Общо за група III:	514	473	Общо за раздел Б, в т.ч.:	5 209	267
Общо за раздел Б:	672	598	до 1 година	643	70
В. Разходи за бъдещи периоди	31	38	над 1 година	4 566	197
			В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди,	157	148
			- приходи за бъдещи периоди	157	148
СУМА НА АКТИВА (А + Б + В)	17 111	11 731	СУМА НА ПАСИВА (А + Б + В)	17 111	11 731

Дата на съставяне: 07.03.2016

Съставител:
ГЗС Консулт ЕООД, Сергей Тодоров - Управител

Ръководител:

/Виктор Сергиев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Марий Апостолов

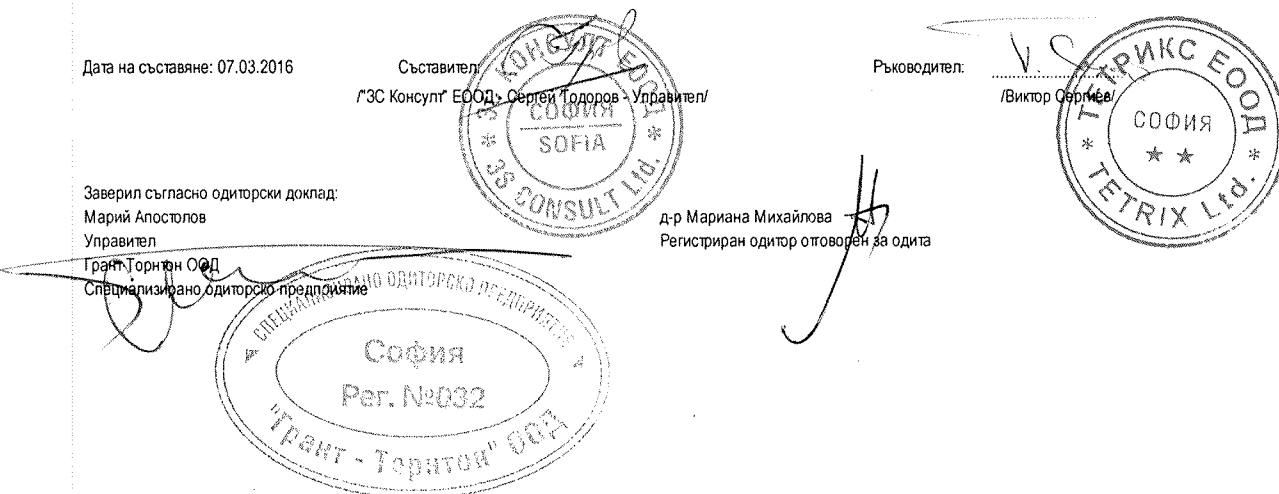
Управител

Грант-Торнтон ООД

Специализирано одиторско предприятие

д-р Мариана Михайлова

Регистриран одитор отговорен за одита



Приложението към финансовия отчет на страница от 5 до 24 представлява неразделна част от него.

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, Бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., Бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 2 към СС 1

Двустранна форма

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Тетрикс ЕООД
към 31.12.2015

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1, Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	453	226	1, Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1 582	551
а) суровини и материали	22	12	а) услуги	1 582	551
б) външни услуги	431	214	Общо приходи от оперативна дейност	1 582	551
2, Разходи за персонала, в т.ч.:	14	-	2, Други лихви и финансови приходи	167	-
а) разходи за възнаграждения	13	-	Общо финансови приходи	167	-
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	1	-			
3, Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	460	188			
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	460	188			
- разходи за амортизация	460	188			
4, Други разходи:	30	24			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	957	438			
5, Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	296	2			
а) разходи, свързани с предприятия от група	-	2			
б) отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	178	-			
в) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	-			
Общо финансови разходи (б)	296	2			
6, Печалба от обичайна дейност	496	111			
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)	1 253	440	Общо приходи (1 + 2)	1 749	551
7, Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	496	111			
8, Разходи за данъци от печалбата	67	12			
9, Печалба (8 - 9)	429	99			
Всичко (Общо разходи + 8 + 9)	1 749	551	Всичко (Общо приходи)	1 749	551

Дата на съставяне: 07.03.2016

Съставител:
ГЗС Консулт ЕООД - Сергей Тодоров - Управител/

Ръководител:
/Виктор Сергиев

Заверил съгласно одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
Грант - Таритан ООД
Специализирано одиторско предприятие

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за аудита

Приложението към финансовия отчет на страница от 5 до 24 представлява неразделна част от него.

НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
 Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение № 1 към СС7

ОТЧЕТ
 за паричните потоци по прекия метод

на Тетрикс ЕООД
 към 31.12.2015

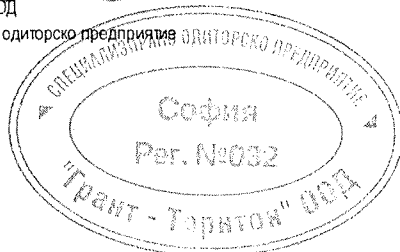
(хил. лв.)

Наименование на паричните потоци а	Текущ период			Предходен период		
	Постъп- ления 1	Плаща- ния 2	Нетен поток 3	Постъп- ления 4	Плаща- ния 5	Нетен поток 6
А. Парични потоци от основна дейност						
1, Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2 047	(645)	1 402	763	(336)	427
2, Парични потоци, свързани с ДДС	-	(258)	(258)	-	(42)	(42)
3, Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	(12)	(12)	-	-	-
4, Платени и възстановени данъци от печалба	-	(59)	(59)	-	(27)	(27)
5, Платени и възстановени други данъци данъци	-	(63)	(63)	-	-	-
6, Други парични потоци от основна дейност	59	(27)	32	210	(13)	197
<i>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</i>	<i>2 106</i>	<i>(1 064)</i>	<i>1 042</i>	<i>973</i>	<i>(418)</i>	<i>555</i>
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1, Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	(65)	(65)	-	(85)	(85)
2, Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	10	-	10	-	-	-
3, Парични потоци, свързани с получени и предоставени заеми	3 580	(9 140)	(5 560)	-	-	-
<i>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</i>	<i>3 590</i>	<i>(9 205)</i>	<i>(5 615)</i>	<i>-</i>	<i>(85)</i>	<i>(85)</i>
В. Парични потоци от финансова дейност						
1, Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	-	-	-	5	-	5
2, Парични потоци, свързани с получени и предоставени заеми	4 890	(171)	4 719	270	(270)	-
3, Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	(98)	(98)	-	(2)	(2)
4, Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	(1)	(1)	-	-	-
5, Други парични потоци от финансова дейност	-	(6)	(6)	-	-	-
<i>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</i>	<i>4 890</i>	<i>(276)</i>	<i>4 614</i>	<i>275</i>	<i>(272)</i>	<i>3</i>
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	10 586	(10 545)	41	1 248	(775)	473
Д. Парични средства в началото на периода						473
Е. Парични средства в края на периода			514			473

Дата на съставяне: 07.03.2016

Съставител: ГЗС Консулт ЕООД - Сергей Тодоров - Управител/ Ръководител: /Виктор Сергеев/

Заверил съгласно одиторски доклад:
 Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Специализирано одиторско предприятие



НАЦИОНАЛНИ стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия
Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 66 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г.

Приложение №4 към СС1

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Тетрикс ЕООД
към 31.12.2015

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерви съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	11 217	-	-	-	-	-	-	-	-	99	11 316
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	429	429
3. Разпределение на финансов резултат	-	-	-	-	-	-	-	99	-	(99)	-
4. Собствен капитал към края на отчетния период	11 217	-	-	-	-	-	-	99	-	429	11 745

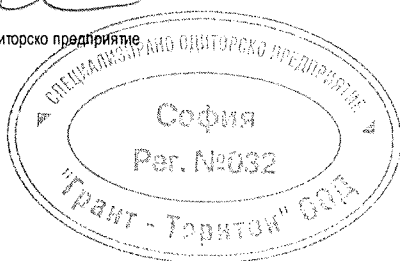
Дата на съставяне: 07.03.2016

Съставител:
ГЗС Консулт ЕООД - Сергей Тодоров - Управител /

Ръководител:
/Виктор Сергиев

Заверил съгласно одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита



Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

„Тетрикс“ ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Република България на 12 май 2014 г.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203054165

Седалището и адресът на управление е гр.София, ул.Славянска №11, вх.В, ет. 3, ап.11.

Към 31 декември 2015 г. Дружеството има назначени четирима служители на трудови договори, но няма назначени служители по граждански договори.

Едноличен собственик на капитала на „Тетрикс“ ЕООД е „Бернард Инвестмънтс“ ООД.

След промяната /увеличението/ на основния капитал през месец юли 2014 г. с 11 212 хил.лв. той не е бил увеличаван/ намаляван от този момент до края на календарната 2015 г., като към 31 декември 2015 г. възлиза на 11 217 хил. лв., разпределен в 112 171 равни дяла, всеки от тях на стойност 100 лв.

Основната дейност на „Тетрикс“ ЕООД се състои в търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижими имоти. Към 31 декември 2015 г. Дружеството е собственик на офис сграда в гр.София, бул.Драган Цанков 23А, която е отдадена под наем. Според извършен оценителски доклад на 27.11.2015 г. имотът е оценен на стойността от 18 095 хил. лв. /пазарна стойност/, която е валидна и към 31 декември 2015 г. Към 31 декември 2014 г. според тройна оценителска експертиза стойността на имота е 11 212 хил.лв.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Виктор Георгиев Сергиев.

Възнаграждения на управленския персонал за 2015 г. не са начислени и изплатени.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (СС) приети с ПМС № 46 от 21.03.2005 г., изменени и допълнени съгласно ПМС № 251 от 17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., и изискванията на Закона за счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 „Ефекти от промени във валутните курсове“.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.4 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
- приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват приходи от наеми и такса услуги от отдаването под наем на офис сграда, собственост на Дружеството.

Приходът от наеми и такса услуги от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за експлоатационния лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

Когато възникне неяснота по събирането на сума, която вече е включена в прихода от продажбата, несъбираемата сума се признава за разход, а не като корекция на сумата на първоначално признатия приход.

Оперативните разходи се признават в отчета за приходите и разходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване на базата на принципа на начислението и съпоставимостта.

Приходи и разходи за лихви се отчитат текущо на принципа на начислението по метода на ефективния лихвен процент.

2.5 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупна цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Сгради	25 години
• Машини	3,3 години
• Транспортни средства	4 години
• Стопански инвентар	6,7 години
• Компютри	2 години
• Други	6,7 години

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба - за ремонтране, за подобрения, за консервиране и т.н. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали. В края на всеки отчетен период Дружеството проверява временно изведените дълготрайни материални активи за обезценка по реда на СС 36 „Обезценка на активи“.

Избраният праг на същественост за дълготрайните материални активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.6 Отчитане на лизинговите договори

При експлоатационните лизингови договори Дружеството:

- отчита предоставените активи в своя счетоводен баланс и им начислява амортизация (когато те са амортизируеми);
- отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период;
- начислените разходи за амортизации се отразяват за сметка на постъпленията от наема по съответния експлоатационен лизингов договор.

Извършените от Дружеството разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) се отчитат като разходи за дейността за текущия период. Когато в лизинговия договор, освен наемните плащания (наемът), се предвиждат и допълнителни плащания - например за извършване на ремонти и подобрения, за изплащане на застраховки на отдадения под наем актив и други, те се отчитат отделно от наема.

2.7 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;

- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие, че са изпитани следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни инвестиции“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и освобождаването и балансовата стойност на актива.

2.8 Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансов актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.9 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава, когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.10 Данъци от печалбата

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.11 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити.

2.12 Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

2.13 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват небанкови заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Получени заеми

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породی необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2015 г.

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Пресметната стойност (4-5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Пресметната стойност на нетекущите активи в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излизали през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Нависока през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Дълготрайни материални активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	-	32	-	32	-	-	32	-	1	-	1	-	-	1	31
Общо за група I:	-	32	-	32	-	-	32	-	1	-	1	-	-	1	31
II. Дългосрочни финансови активи	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Предоставени земи на предприятия от група	-	4 150	-	4 150	-	-	4 150	-	-	-	-	-	-	-	4 150
2. Дългосрочни инвестиции	11 283	24	-	11 307	-	-	11 307	188	459	-	647	-	-	647	10 660
3. Други земи	-	1 567	-	1 567	-	-	1 567	-	-	-	-	-	-	-	1 567
Общо за група II:	11 283	5 741	-	17 024	-	-	17 024	188	459	-	647	-	-	647	16 377
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II)	11 283	5 773	-	17 056	-	-	17 056	188	460	-	648	-	-	648	16 408

4 Дългосрочни финансови активи

4.1. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита земя и сграда като инвестиционни имоти, представени като дългосрочни инвестиции в счетоводния баланс.

Промените в балансовите стойности, представени в счетоводния баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

‘000 лв.

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2015 г. 11 283

Новопридобити активи: 24

- чрез апортна вноска -

- чрез покупка 24

Салдо към 31 декември 2015 г. 11 307

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2015 г. (188)

Амортизация (459)

Салдо към 31 декември 2015 г. (647)

Балансова стойност към 31 декември 2015 г. 10 660

	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2014 г.	-
Новопридобити активи:	11 283
- чрез апортна вноска	11 212
- чрез покупка	71
Салдо към 31 декември 2014 г.	11 283
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2014 г.	-
Амортизация	(188)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(188)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	11 095

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, съгласно оценка от лицензиран оценител валидна към 31 Декември 2015 г. възлиза на 18 095 хил. лв., а към 31 Декември 2014 г. е възлиза на 16 591 хил. лв. Поради присъщата несигурност на всяка една оценка, особено в настоящите пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като основните рискове са свързани с намаляване на нивото на заетост и влошаване на финансовото състояние на наемателите, което към датата на финансовия отчет не е налице.

Следните суми, които са свързани с отчитането на инвестиционните имоти, са отразени в отчета за приходите и разходите:

	2015	2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наеми	1 320	452
Преки оперативни разходи	361	199

Преките оперативни разходи в размер на 361 хил. лв. и 199 хил.лв. са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“ и ред „Други разходи“.

5 Лизинг

5.1 Оперативен лизинг, когато Дружеството е наемодател

	2015	2014
	‘000 лв.	‘000 лв.
Стойност на активите, предоставени по експлоатационни лизингови договори	11 307	11 283
Обща сума на вземанията по лизингови договори	123	115

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година ‘000 лв.	години ‘000 лв.	години ‘000 лв.	‘000 лв.
Към 31 декември 2015 г.	1 428	3 648	1 123	6 199

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година ‘000 лв.	години ‘000 лв.	години ‘000 лв.	‘000 лв.
Към 31 декември 2014 г.	1 279	4 093	-	5 372

6 Предоставени заеми

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Заемополучател:		
Оксиа ЕООД - лихви	37	-
Оксиа ЕООД	1 530	-
	1 567	-

7 Материални запаси

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Материални запаси		
Отчетна стойност	13	1
Нетна реализируема стойност	13	1
Разлика, отчетена като обезценка на материални запаси	-	-

8 Вземания от клиенти и доставчици

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Търговски вземания, общо	134	124
Обезценка на търговските вземания	-	-
	134	124

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
- Ж ООД	99	89
- ТЮФ Рейнланд България ЕООД	-	2
- КМБ България ЕАД	25	23
- Други	10	10
	134	124

Търговските вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

9 Други вземания

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Гаранции	11	-
	11	-

10 Парични средства

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	499	473
- евро (левава равностойност)	15	-
Пари и парични еквиваленти	514	473

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11 Разходи за бъдещи периоди

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Брокерски комисионни	29	32
Предплатен наем на паркинг	-	5
Други	2	1
	31	38

12 Собствен капитал

12.1 Основен капитал

Основен капитал на Дружеството се състои от дялове с номинална стойност в размер на 100 лв. за дял.

	2015	2014
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	112 171	-
Емисия на дялове	-	112 171
Брой издадени и напълно платени дялове	112 171	112 171
Общ брой дялове, напълно платени на 31 декември	112 171	112 171

Едноличен собственик на капитала е Бернард Инвестмънтс ООД

13 Задължения към доставчици

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
- Бранд Строй ЕООД	-	4
- Интерхолд ЕООД	1	2
- Комео ЕООД	-	1
- ЧЕЗ Разпределение България АД	2	2
- ЧЕЗ Трейд България ЕАД	10	12
- Други	-	1
	13	22

14 Други задължения

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват данъчни задължения и други, описани по-долу.

14.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

Задълженията към персонала, признати в счетоводния баланс, се състоят от следните суми:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
До 1 година		
Задължения за осигуровки на персонала	1	-
Текущи задължения към персонала	1	-

14.2 Данъчни задължения

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Задължения по ЗДДС	7	48
Корпоративен данък	22	-
	29	48

14.3 Други задължения

Другите задължения включват:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Гаранции от наематели	257	197
	<u>257</u>	<u>197</u>

15 Деривативни финансови инструменти

Балансовата стойност на деривативите на Дружеството може да бъде анализирана, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Справедлива стойност:		
Договор за лихвен суап- хеджиране на парични потоци	(178)	-
Деривативни финансови пасиви	<u>(178)</u>	<u>-</u>
Нетна справедлива стойност на деривативите	<u>178</u>	<u>-</u>

Всички деривативи са оценени по справедлива стойност.

През 2015 г. загубата в размер на 178 хил.лв. е призната в отчета за приходите и разходите.

16 Приходи за бъдещи периоди

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от наем	157	148
	<u>157</u>	<u>148</u>

17 Приходи от наеми и свързани услуги

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от наеми	1 320	452
Приходи от свързани услуги	262	99
	<u>1 582</u>	<u>551</u>

18 Разходи за суровини и материали

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Разходи по техническа поддръжка на инвестиционен имот	12	9
Офис материали	6	-
Автомобили	1	-
Други	3	3
	22	12

19 Разходи за външни услуги

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Такса управление	134	40
Разходи по почистване	21	8
Разходи по техническа поддръжка на инвестиционен имот	128	95
Събиране на вземания	16	-
Наеми	12	-
Копирни услуги	2	-
Посреднически услуги	11	-
Такси	7	-
Счетоводство и одит	6	-
Разходи за охрана	40	20
Електроенергия	21	7
Консултантски услуги	6	13
Правни услуги	17	22
Други	10	9
	431	214

20 Други разходи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	2	23
Дарения	11	-
Рекламни материали	4	-
Други	13	1
	30	24

21 Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Разходи за лихви получени заеми	111	2
Други	6	-
Финансови разходи	117	2

Разходите за лихви включват начислени и изплатени лихви по договори за заем сключени през 2014 г.

22 Заеми

Получените банкови заеми на Дружеството могат да бъдат представени, както следва:

1. Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 5 000 хил. евро (9 779 хил. лв.), съгласно договор 1А / 15.01.2015г. и Анекс №1 към него от 01.06.2015 г.

А) Транш I: До 2 500 хил евро (4 890 хил.лева)

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Дружеството е сключило сделка за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД на 01.06.2015 г., с която ефективно фиксира лихвения процент по договора за кредит на 4.40%.

Комисионна за управление: 0.10% от размера на кредита, платима в края на всяка година.

Краен срок за издължаване: до 31.05.2020г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Тетрикс ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Дружеството, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.05.2020 г.

През 2015 година Дружеството започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2015 г. е погасило главница в размер на 87 500 евро (171 хил.лв.)

Б) Транш II: До 2 500 хил евро (4 890 хил.лева) – неосвоен към 31.12.2015 г.

Краен срок за усвояване: 30.04.2016 г.

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Комисионна за управление: 0.10% от размера на кредита, платима в края на всяка година.

Краен срок за издължаване: до 31.03.2021г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Тетрикс ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Дружеството, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.03.2021 г.

23 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2015 г. (2014 г.: 10 %).

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	496	111
Разходи, непризнати за данъчни цели	178	1
Облагаема печалба	674	112
Данъчна ставка	10%	10%
Текущ (разход) данъци от печалбата	(67)	(12)

24 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал, и други описани по-долу

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

24.1 Сделки със собственици

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Получени заемни средства:		
- получени заеми от „Бернард Инвестмънтс“ ООД	0	270
Върнати заемни средства:		
- получени заеми от „Бернард Инвестмънтс“ ООД	0	(270)
Предоставени услуги по управление на имоти:		
- „Бернард Инвестмънтс“ ООД	(134)	(40)

25 Разчети със свързани лица

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Вземания от предприятия от група	4 150	-

26 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен, ликвиден и лихвен риск.

26.1 Валутен риск

Значителна част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Няма осъществени чуждестранни трансакции деноминирани в друга валута. Дружеството не е изложено на валутен риск.

26.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дългосрочните заеми на Дружеството са с фиксиран лихвен процент, поради което лихвеният риск е сведен до минимум.

26.3 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	514	473
Търговски и други вземания	134	124
Балансова стойност	648	597

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил

падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустриални области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

26.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Източници на финансиране са едноличният собственик на капитала, банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

31 декември 2015 г.

	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	250	248	4 725	-
Търговски задължения	13	-	-	-
Общо	253	248	4 725	-

31 декември 2014 г.	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови заеми	-	-	-	-
Търговски задължения	22	-	-	-
Общо	22	-	-	-

27 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

28 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Ръководството на 07 март 2016 г.