ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ГОДИШНИЯ СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ

на "Бизнес Център Загора" ЕООД

за годината завършваща на

31 Декември 2016 година

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА ЕООД е регистрирано в Република България и вписано в Регистъра на търговските дружества при Габровски окръжен съд по фирмено дело 354/2003г. със седалище на управление – гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев" 87

Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2016 г. включва отдаване под наем на собствени инвестиционни имоти в гр. Стара Загора, гр. София, гр. Перник, гр. Казанлък, гр. Ямбол, гр. Асеновград, КК Слънчев бряг, гр. Димитровград, гр. Каварна, гр. Дупница, гр. Шумен, гр. Враца, гр. Горна Оряховица.

Собственост и управление

БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с дружествен капитал в размер на 5 /пет/ хил. лв., разпределен в 50 /петдесет/ дяла с номинал 100 /сто/ лева всеки. Едноличен собственик на капитала е „Бейлсанди Лимитид", Кипър.

За финансовата 2016 година Дружеството се представлява и управлява от Марио Румянов Кирилов.
Средносписъчен брой на персонала за отчетната 2015 г. е 6 човек.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на 07.06.2016 година.

2. Счетоводна политика

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на "Бизнес Център Загора " ЕООД е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. на база на принципа за действащо предприятие.
Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на следните основни счетоводни принципи:

- ✓ **текущо начисляване** - приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните

средства или техните еквиваленти и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;

- ✓ **действащо предприятие** - приема се, че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност - в противен случай при изготвянето на финансовите отчети следва да се приложи ликвидационна или друга подобна счетоводна база;
- ✓ **предпазливост** - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;
- ✓ **съпоставимост между приходите и разходите** - разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, да се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите да се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- ✓ **предимство на съдържанието пред формата** - сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- ✓ **запазване при възможност на счетоводната политика** от предходния отчетен период - постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди;
- ✓ **независимост на отделните отчетни периоди** и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период.

Дружеството осъществява счетоводството на основата на документалната обоснованост на стопанските операции и факти, като спазва изискванията за съставянето на документите съгласно действащото законодателство.

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), който е функционална валута на Дружеството. При първоначално признаване на сделки в чуждестранна валута се прилага валутен курс към момента на сделката. Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване. Продадената валута се оценява по валутния курс на продажбата.В годишния финансов отчет към 31 декември 2016 г. паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута са преоценени, като е приложен заключителния обменен курс на БНБ. Към 31 декември 2015 заключителен курс на БНБ 1EUR = 1.95583 лева.

Представената финансова информация в български лева е закръглена до хиляда.

2.3. Сравнителни данни

Данните, представени в ГФО за 2016 г. са съпоставими с данните представени за 2015 г.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни оценки

Приложението на НСС се изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвянето на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Настъпилите промени във вече направените приблизителни счетоводни оценки се отразяват за периода, в който са станали известни, както и в бъдещи отчетни периоди, ако се отнасят до тях. Всички приблизителни счетоводни оценки и предположения са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.5 Дефиниции и оценка на елементите на Баланса и Отчета за приходите и разходите

Дълготрайни нематериални и материални активи /ДНМА, ДМА/

Дълготрайните нематериални и материални активи се отчитат и представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, дълготрайните активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, невъзстановими данъци и такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Преки са разходите за първоначална доставка, обработка, монтаж, хонорари, свързани с монтажа, непризнат данъчен кредит за актива или преките разходи. Разходите за обучение на персонала, както и административните разходи не се включват в цената на придобиване. ДА се отчитат по оценка, приета от съда, и всички преки разходи,описани по-горе, когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални или нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване нетекущите активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с отделен дълготраен актив увеличават балансовата стойност на съответния актив, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално определената за актива. Във всички останали случаи последващите разходи, извършени с цел да се възстанови или да се поддържа първоначално установеното ниво на ефективност се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизация

При определяне срока на годност дружеството се съобразява с предполагаемото физическо износване и морално изхабяване, както и с натоварването, на което ще бъде подложен актива.

Когато сгради са предназначени за отдаване под наем, се третират счетоводно като инвестиционни имоти. Когато от актива не се очакват никакви икономически изгоди, той следва да бъде отписан. Тази преценка се дава от комисия от специалисти, назначена със заповед с цел да изготви анализ за състоянието на съществуващите активи и тяхната ефективност.

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на амортизуемите дълготрайни активи. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот по групи активи е както следва:

- Сгради 25,00 години
- Машини съоръжения и оборудване 3,33 години
- Офис обзавеждане и оборудване 6,66 години
- Персонални компютри 2,00 години
- Транспортни средства 5,00 години

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използуване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила переспективно, от датата на извършване на промяната.

Амортизации не се начисляват за консервираните ДМА, които са извадени от употреба за повече от 1 година, ако има такива, след което се очаква те отново да се въведат в употреба. Консервирането на активите се извършва от комисия, определена от ръководителя.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба.

Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба, независимо от причините за това.

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив.

При извеждане на амортизируем актив от употреба (без консервиране) отчетената амортизация се отразява счетоводно в намаление на отчетната стойност на актива.

Отписване на дълготрайни материални активи

Дълготраен материален актив се отписва от баланса при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Печалбите или загубите от отписването на дълготраен материален актив се отчитат, както следва, при:

а) продажба-разликата между нетния приход от продажбата и балансовата стойност се отчита като печалба или загуба.

б) замяна с други активи-не се отчита печалба или загуба.

в) трансформиране в стока с цел последваща продажба-не се отчита печалба или загуба; цената на придобиване на стоката е балансова стойност на отписания ДМА.

г) трансформиране в инвестиция(акции или дялове)-разликата между справедливата стойност на инвестицията и балансовата стойност на актива се отчита като печалба или загуба.

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба - за ремонтиране, 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.

Инвентаризация на дълготрайни активи

Инвентаризация на дълготрайните материални и нематериални активи се извършва в края на отчетния период и при смяна на материалноотговорните лица.Финансово-счетоводният отдел осигурява информация за историческата (доставната) цена на всички активи, както и последващите оценки.

Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното предприятие така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В самостоятелните финансови отчети на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия, се отчитат по цена на придобиване, т.е. по себестойност, съгласно СС 28 - Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия

Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение 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.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденти се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи". Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход

с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

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 или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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

Инвестиционни имоти

Според приложимото счетоводно законодателство инвестиционните имоти представляват земя или сграда (или част от земя или сграда), собственост на отчитащото се предприятие (държан от собственика или държан по силата на финансов лизинг), от които дружеството по-скоро получава приходи от наем или които дружеството държи за увеличаване стойността на капитала, отколкото да използва съответния имот за производство и доставка на стоки (услуги), за административни цели или с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Първоначалната оценка на инвестиционния имот е еквивалентна на неговата цена на придобиване, която включва покупната цена и разходи по придобиването (професионални хонорари; данъци във връзка с прехвърлянесобствеността на имота, нотариални такси и др. подобни).

Последващото оценяване на инвестиционните имоти следва да бъде по модел, избран от ръководството на предприятието, който следва да се прилага към всички инвестиционни имоти. Според параграф 7 от СС 40 предприятието има право на избор за модел на последващо оценяване след първоначално придобиване на инвестиционните имоти измежду двата допустими модела:

- Модел на цената на придобиване.
- Модел на справедливата стойност

Моделът на цената на придобиване изисква предприятието да отчита инвестиционните имоти по правилата на модела на цената на придобиване, заложена в СС 16 *Дълготрайни материални активи* – т.е. по цена на придобиване, намалена с разходите за амортизация и загубите от обезценка.

Моделът на справедливата стойност изисква предприятието да докладва в своите финансови отчети инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса. Всяко едно изменение (положително или отрицателно) спрямо предходната балансова стойност следва да се докладва като текущ приход или текущ разход за периода, за който възниква. Справедливата стойност на инвестиционния имот следва да отразява условията на пазара към края на отчетния период (датата на баланса). Въпреки че НСС дават право на предприятията сами да изберат или модела на справедливата стойност, или модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика за последващо оценяване след първоначално признаване на инвестиционните имоти, се счита, че модела на справедливата стойност като по-надежден и достоверен за докладване.

Краткотрайни Активи
Активи за продажба

Дружеството класифицира даден нетекущ актив като текущ такъв, държан за продажба, когато неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. За да бъде такъв случаят, активът (или групата за изваждане от употреба) трябва да бъде на разположение за незабавна продажба в неговото настоящо състояние, предмет единствено на условия, които са обичайни и приети за продажбите на такива активи (или групи за изваждане от употреба) и продажбата трябва да бъде много вероятна. Тази промяна в използването налага трансформиране на един актив като инвестициононен имот в друг такъв – актив държан за продажба.

Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските и другите дългосрочни и краткосрочни вземания в лева са оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за всеобхватния доход като текущи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за всеобхватния доход и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каси и парични наличности в банкови сметки. Паричните средства на дружеството в лева са оценени по номинална стойност, а във валута са оценени по централния курс на БНБ към 31 декември 2016г.
Към 31 декември 2016 заключителен курс на БНБ 1EUR = 1.95583 лева.

Обезценка

Балансовата стойност на активите на предприятието се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загубата от обезценка се отчита в Отчета за приходите и разходите.

Лихвени заеми

Лихвените заеми се осчетоводяват при тяхното възникване по цена, намалена с присъщите разходи. В последствие лихвените заеми се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между цената и възстановимата стойност се отчита в Отчета за приходи и разходи през периода на ползване на заема на база ефективен лихвен процент.

Задължения.

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а впоследствие по

амортизируема стойност.

Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

Основен капитал

БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА функционира като еднолично дружество с ограничена отговорност с дружествен капитал в размер на 5 /пет/ хил. лв., разпределен в 50 /петдесет/ дяла с номинал 100 /сто/ лева всеки. Едноличен собственик на капитала е "Бейлсанди Лимитед", Кипър.

Резерви

Резервите на дружеството се образуват от капитализирането на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите от натрупаните финансови резултати могат да се използват с решение на Общото събрание, съгласно Търговския закон и Учредителния акт на дружеството.

Приходи

Приходите се признават на база принципа на начисляване и до степен, до която икономическите изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажба на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходите от продажба на услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без лихвите. Когато потокът от парични средства се забави, справедливата стойност на плащането може да бъде по-малка от номиналната стойност на получените или подлежащите на получаване парични средства. Разликата между справедливата стойност и номиналната стойност на плащането се признава за лихвен приход.

Финансови приходи

Приходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават като текущи в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансови разходи

Финансовите разходи включват плащания за лихви по заеми, обезценка на финансови активи и други. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми се признават в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент.

Данъци върху печалбата

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък (ставка 10% за 2016 година). За 2017 година – данъчната ставка се запазва .

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланса.
Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансовия метод при определяне на отсрочените данъчни активи и пасиви, който позволява да се отчитат временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите представени в отчета и тяхната данъчна стойност.
Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса. Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Оценяване по справедливите стойности

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последаващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружеството, или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техника на оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите и използва оценки на лизензиран оценител. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е този, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е такъв, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Валутен риск

Дружеството оперира в Република България и разчетите, приходите и разходите се отчитат в национална валута. Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Финансовите инструменти, които потенциално излагат на лихвен риск са банковите кредити и договорите за финансов лизинг. Дружеството няма сключени такива договори и не е изложено на лихвен риск.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск доколкото използва в дейността си някои материали. Доставчиците на материални запаси са традиционни и цените на доставките не се влияят от цените на международните пазари.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от риска за загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е този, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат инструменти. Дружеството обслужва текущите си търговски и финансови задължения.

3. Счетоводен баланс

3.1. Дълготрайни активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. При извършената инвентаризация не са установени липси и излишъци.

Дълготрайни активи

За 2016 година

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
I. Дълготрайни материални активи								0	0
1. Земи и сгради, в т.ч.	-	-	-	-	-	-	-	0	0
- земи	-	-	-	-		-	-	0	0
- сгради	-	-	-	-	-		-	0	0
2.Машини, производствено оборудване и апаратура	367	1	-	368	367	-	-	367	1
3. Съоръжения и други	133	5	-	138	74	17	-	91	47
Общо за група I :	**500**	**6**	**-**	**506**	**441**	**17**	**-**	**458**	**48**

За 2015 година

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
I. Дълготрайни материални активи								0	0
1. Земи и сгради, в т.ч.				0		0		0	0
- земи	1063		1063	0				0	0
- сгради	6728	0	6728	0	8		8	0	0
2.Машини, производствено оборудване и апаратура	366	1		367	366	1		367	0
3. Съоръжения и други	133			133	58	16		74	59
Общо за група I :	**8290**	**1**	**7791**	**500**	**432**	**17**	**8**	**441**	**59**

3.2. Дългосрочни финансови активи

3.2.1. *Акции и дялове от предприятия в група*

Акции и дялове от предприятия в група	% участие	Брой акции дялове	2015	2014
			BGN '000	BGN '000
Петрохим Трейд	100%	50 000	9750	9750
Общо			**9750**	**9750**

Инвестициите в дъщерно дружество са отчетени по цена на придобиване.

3.2.2. Инвестиционни имоти

С оглед по-доброто предствяне на инвестиционните си имоти, дружеството взима решение за промяна на метода на последваща оценка и приема метода на справедливата стойност. Към датата на съставяне на баланса е определена пазарна цена на инвестиционните имоти, възникналата положителна разликата е отразена в увеличение на стойността на инвестиционните имоти 6 857 хил.лева; възникналата отрицателна разлика в намаление на стойността на инвестиционните имоти 64 хил. лева. Поради промяна в използването на инвестиционни имоти, на обща стойност 14 741 хил. лева, са прекласифицирани в активи държани за продажба и е започнала процедура по тяхната реализация. Отписана е амортизация на прекласифицираните активи на обща стойност 608 хил. лева.

За 2016 година

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	
	BGN' 000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN' 000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN '000
Инвестиционни имоти	30 005	6 857	15 417	21 445	2 656	-	608	2 048	19 397
Общо :	**30 005**	**6 857**	**15 417**	**21 445**	**2 656**	**-**	**608**	**2 048**	**19 397**

За 2015 година

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Амортизация				Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	
	BGN' 000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN' 000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN '000
Инвестиционни имоти	17 481	12 610	86	30 005	1 960	696		2 656	27 349
Общо :	**17 481**	**12 610**	**86**	**30 005**	**1 960**	**696**		**2 656**	**27 349**

3.2.3. Други инвестиции

Акции и дялове в асоциирани предприятия	Брой акции/ дялове 2016	Брой акции/ дялове 2015	2016	2015
			BGN '000	BGN '000
Бесатур ЕАД	3 220	3 220	741	741
Индъстри Дивелопмънт Холдинг АД	16 955	16 955	28	28
Родна Земя Холдинг	102 465	1 857 441	170	1790
ЦКБ Риъл Истейт Фънд АДСИЦ	53 000	-	2 385	-
ДФ Реал Финанс дялове	-	534 441	-	450
ДФ Реал Финанс Високодоходен фонд	2 297 853	-	1 994	-
ДФ Реал Финанс Балансиран Фонд	720 000	-	671	-
ДФ Стандарт Инвестмънт ВД Фонд	190 000	-	685	-
Общо	**3 383 493**	**2 412 057**	**6 674**	**3009**

Дружеството притежава инвестициите с цел държани за търгуване.

3.2.4. Други Инвестиции

Инвестиции	*бележки*	2016	2015
		BGN '000	BGN '000
Акции, държани за търгуване		942	1078
Акции, заложени по Репо сделки		5 732	1931
Общо		**6 674**	**3009**

3.2.5. Други вземания

Други заеми	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Стил 2000 ООД	296	296
НИК АД	-	551
Невена ЕООД	-	713
Общо	**296**	**1 560**

*Вземанията за възниканали по **договор за цесии** на обща стойност **296 хил. лева.***

3.3.Краткосрочни активи

3.3.1.Активи за продажба

Активи за продажба	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Активи за продажба	21 552	6 815
Общо	**21 552**	**6 815**

Част от инвестиционните имоти на стойност 14 740 хил. лева. са рекласифицирани от инвестиционни имоти в активи за продажба с оглед намеренията на ръководството.

3.3.2 Предоставени аванси

Предоставени аванси	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Аванс за покупка на недвижим имот	-	374
Общо	**0**	**374**

3.4. Вземания

Вземания от клиенти и доставчици	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти и доставчици	8 816	5 663
Общо за вземания от клиенти/доставчици	**8 816**	**5 663**
Други вземания		
Вземания по търговски заеми	1 122	3803
Вземания по лихви по търговски кредити	7	962
Други вземания	1	12
Общо за други вземания	**1 130**	**4 777**
Общо за Вземания	**9 946**	**10 440**

Вземанията са от предоставените под наем инвестиционните имоти и вземания от временна финансова помощ по сключени договори.

3.5 .Парични средства

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

Парични средства	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в лева	1 499	278
Общо	**1 499**	**278**

Текущата оценка на паричните и непаричните позиции в чуждестранна валута се извършва в края на всеки

месец и задължително към датата на съставяне на финансовия отчет, съгласно изискванията на СС 21. Валутният курс при преоценка на щатските долари е към 30.12.2016 г. в съотношение 1 щатски долар за 1.85545 лв.

Наличните парични средства в каса и по разплащателни сметки са в български лева.

3.6. Разходи за бъдещи периоди

Разходи за бъдещи периоди	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Разходи за 2017 година	7	4
	7	**4**

3.7. Капитал

Към 31.12.2016 собственият капитал е в размер на 6 253 хил. лева, който структурно се разпределя както следва:

- ✓ записан капитал 5 хил. лева
- ✓ неразпределена печалба 6 335 хил. лева
- ✓ непокрита загуба (6 430) хил. лева
- ✓ текуща печалба 6 343 хил. лева

3.8. Задължения

3.8.1. Задължения към финансови предприятия

Задължения към финансови предприятия	**2016 г.**	**2015 г.**
	BGN '000	**BGN '000**
Инвестиционни банкови заеми е лева	31 826	34051
Инвестиционни банкови заеми в евро	10 238	11340
Овърдрафт в лева	10 920	5920
Общо задължения към финансови предприятия, в т.ч.	**52 984**	**51 311**
До 1 година	**16 942**	**16133**
Над 1 година	**36 042**	**35178**

Обезпечение по банковите кредити са собствените на дружеството недвижими имоти.

3.8.2. Получени аванси

Дружеството е получило аванс по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в размер на 4 836 хил.лева. Предмет на сделката е имот – част от активите държани за продажба.

Получени аванси	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Получени аванси	4 836	176
Общо	**1 499**	**278**

3.8.3. Задължения към доставчици и клиенти

Задължения към доставчици	*бележки*	2016	2015
		BGN '000	BGN '000
Доставчици		968	866
Доставчици при определени условия		259	1264
Други		-	3210
Общо		**1 227**	**5 340**
до 1 година		**1 227**	**5 340**
над 1 година			

Задълженията са изискуеми в срок до една година и са резултат от търговската дейност на дружеството.

3.8.4.Други задължения

Други задължения	*бележки*	2016	2015
		BGN '000	BGN '000
Временна финансова помощ главници и лихви		63	841
Задължения по Репо сделки		3 766	1931
Задължения за осигурително вноски		-	1
Данъчни задължения		34	29
Други		6	7
Общо		**3 869**	**2 809**

4. Отчет за приходи и разходи

Съдържанието на отчета за приходите и разходите е с класификация на приходите и разходите по видове.

Разходите се отчитат по икономически елементи, както следва:

4.1.Разходи за материали – 54 хил. лв.

Разходи за материали	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Основни материали	2	1
Електрическа енергия	61	36
Природен газ	10	15

Други материали	2	2
Вода	1	1
Общо	**76**	**54**

4.2.Разходи за външни услуги – 260 хил. лв.

Разходи за външни услуги	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Консултантски услуги	51	23
Застраховки	42	41
Счетоводни услуги	28	20
Юридически услуги	12	17
Ремонт	14	-
Охрана	77	-
Други разходи за услуги	36	37
Общо	**260**	**138**

4.3.Разходи за персонал

Разходи за персонал	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
➢ ***Възнаграждения***		
• *Възнаграждения*	124	35
• *Компенсируеми отпуски*		
Общо разходи за възнаграждения	**124**	**35**
• ***Осигуровки***		
• *Осигуровки*	11	8
• *Осигуровки за компенсируеми отпуски*		
Общо разходи за осигуровки	**11**	**8**
Общо разходи за персонал	**135**	**43**

4.4.Разходите за амортизация

Разходи за амортизация	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Амортизация	18	712
Общо	**674**	**712**

Поради промяна на метода на последваща оценка, на инвестиционните имоти е преустановено

начисляване на амортизацията им. Разходит за амортизация 18 хил. лева е резултат от отчитане на другите дълготрайни материални активи по метода на СС 16.

4.5.Други разходи

Други разходи	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Разходи за данъци и такси	227	245
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	64	-
Суми с коректив характер	3	-
Други	23	-
Общо	**317**	**245**

Разходите за данъци и такси са свързани с дължимите към общините местни данъци и такси. Разходите от преоценка на инвестиционните имоти възникват от отрицателна разлика между балансова и пазарана стойност към датата на баланса.

4.6.Разходи за лихви и други финансови разходи

Разходи за лихви и други финансовите разходи	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви по банкови кредити	3 139	3090
Разходи за лихви по търговски кредити	20	41
Разходи за банкови такси и комисионни	161	88
Отрицателна разлика от операции с финансови активи	-	80
Общо	**3 320**	**3299**

4.7. Приходи от продажба

Нетни приходи от продажби	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Услуги	**2 138**	**1873**
- *Отдаване под наем на инвестиционни имоти*	*2 138*	*1873*
Други	**6 887**	**6283**
- *Резултат от замяна на несходни активи*	-	*6283*
- *Резултат от продажба на активи за продажба*	*30*	-
- *Резултат от преоценка на инвестиционни имоти*	*6 857*	-
Общо	**9 025**	**8156**

4.8. Други приходи – лихви и финансови

Други лихви и финансови приходи	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Приход от лихви по предоставени търговски кредити	243	295
Положителна разлика от продажба на акции	1 201	674
Общо	**1 444**	**942**

5. Отчет за паричния поток - съставя се по прекия метод

6. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия и ключов управленски персонал.

6.1. Сделки със собственица – през отчетния период няма регистрирани сделки със собственица.

6.2. Сделки с дъщерни предприятия – през отчетния период няма регистрирани сделки с дъщерното предприятие.

6.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Управител. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

Сделки с ключов управленски персонал	2016	2015
	BGN '000	BGN '000
Възнаграждения	73	1
Осигуровки	3	0
Общо краткосрочни възнаграждения	**74**	**1**

7. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци от финансова дейност: прихващане между задължения и вземания по парични заеми и лихви по тях в размер на 4 023 хил.лв.

8. Условни активи и условни пасиви

През година не са признати условни активи и пасиви.

9. Дейност на дружеството и бъдещо развитие

Дружеството ще бъде действащо предприятие и през 2017 г. През следващия отчетен период приходите на дружеството ще се реализират основно от отдаване на инвестиционните си имоти под наем, продажба на прекласифицираните имоти, операции с финансови инструменти и вземания. Дружеството притежава редица участия в публични дружества и в компании, опериращи във финансовия сектор. Дружеството притежава значителен натрупан опит в придобиване, преструктуриране и продажба на участия, вкл. секюритизиране на недвижими имоти и последващата им реализация.

10. Събития след датата на баланса

Не са настъпили събития след края на отчетния период.

11.Одобрение на годишния финансов отчет

Годишният финасов отчет към 31.12.2016 год. / включително сравнителната информация/ е одобрен и приет от едноличния собственик на капитала на 07.06.2016 год.

В заключение, вярваме, че сме взели предвид цялата известна ни информация при изготвянето на финансовия отчет, така че той да дава вярна и честна представа за финансовите позиции и резултати от дейността на дружеството, представени в съответствие с възприетата счетоводна политика.

Управител.....
/Марио Кирилов/

БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА Севлиево ЕООД

Дата: 09.06.2017г.
гр.София