БПС 14 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2015 година

БПС 14 ЕООД

Съдържание

Обща информация

Доклад за дейността

Отчет за всеобхватния доход 3
Отчет за финансовото състояние 4
Отчет за промените в собствения капитал 5
Отчет за паричните потоци 6
Пояснителни бележки 7-28

Управители

Христо Москов
Франческо Пиованети
Хорхе Родригес

Адрес

Бизнес Парк София
Сграда 1А, ет. 4
ж.к. Младост 4
София 1766, България

Правен консултант

Мариана Тодорова
Петър Кунзов

Обслужващи банки

Уникредит Банк Австрия АГ (Unicredit Bank Austria AG)
Уникредит Булбанк АД

БПС 14 ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството тези финансови отчети не подлежат на финансов одит.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на БПС 14 ЕООД („Дружеството") включва придобиване на инвестиционни имоти и последващото им отдаване под наем. През ноември 2008 Дружеството въвежда в експлоатация сграда 14 на територията на Бизнес Парк София и започва активното й отдаване под наем. Дружеството има сключени договори с наематели за оперативен лизинг на офисни части, складови помещения и паркоместа, находящи се в сграда 14. Във връзка със сключените договори за оперативен лизинг, Дружеството предоставя на наемателите услуги по поддръжка, охрана и управление на наетите площи.

Резултати за текущия период

Съгласно отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2015 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е печалба в размер на 311 хил.лв, след данъчно облагане - 295 хил. лв.

На 2 юни 2015 БПС 14 ЕООД заедно с Бизнес Парк София ЕООД и Бизнес Парк София 2 ЕООД и сключват договор за заем с УниКредит Банк Австрия АГ и УниКредит Булбанк АД с цел рефинансиране на съществуващия, изтичащ банков дълг.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2015 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Ес Ес Пи Малта Лимитид, дружество, учредено и съществуващо в съответствие със законите на Малта.

Ефективно внесеният капитал е в размер на 8,802 хил. лева.

Инвестиции

На 13 юни 2008 г. БПС 14 ЕООД придобива 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2016 г.

- Запазване високото ниво на качество на предоставяните на наемателите услуги;
- Запазване на високата събираемост на вземанията от наематели във връзка с предоставяните услуги;
- Запазване високото ниво на заетост на отдаваемите площи.

БПС 14 ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2015 г. управители и представляващи Дружеството са: Христо Москов, Франческо Пиованети и Хорхе Родригес.

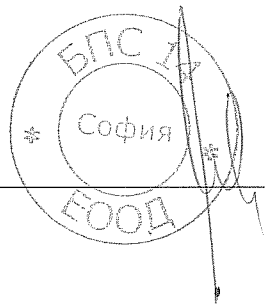
Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.



Христо Москов
Управител
БПС 14 ЕООД
гр. София
23 март 2016 г.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2015	2014
Брутни приходи от наеми	3.1.	1,030	1,025
Амортизация на инвестиционни имоти	5	(280)	(281)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	3.2	(148)	(126)
Приходи / разходи от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		**602**	**618**
Административни разходи	3.3	(11)	(11)
Други приходи		-	7
Други разходи	3.4	(8)	(8)
Други загуби (нетно)		**(19)**	**(12)**
Финансови приходи	3.5	379	511
Финансови разходи	3.6	(651)	(449)
Финансови приходи / разходи (нетно)		**272**	**62**
Печалба преди данъци		**311**	**668**
Приход от данък върху дохода	4	(16)	(64)
Загуба за годината		**295**	**604**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**295**	**604**

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 23 март 2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2015 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2015	2014
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	5	9,780	10,060
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	4,113	4,113
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	14	5,492	5,265
Разходи за бъдещи периоди	8	31	46
		19,416	**19,484**
Краткотрайни активи			
Материални запаси		2	2
Търговски и други вземания	7	43	37
Разходи за бъдещи периоди	8	18	21
Парични средства и краткосрочни депозити	9	108	538
		171	**598**
ОБЩО АКТИВИ		**19,587**	**20,082**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10	8,802	8,802
Натрупана печалба/загуба		920	626
		9,722	**9,428**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	11.1	9,076	9,955
Деривативен финансов инструмент	11.2	203	-
Други финансови пасиви	13	3	3
Отсрочен данъчен пасив	4	11	15
		9,293	**9,973**
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	11.1	412	551
Търговски и други задължения	12	156	126
Други финансови пасиви	13	4	4
		572	**681**
Общо пасиви		**9,865**	**10,654**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**19,587**	**20,082**

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 23 март 2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
На 1 януари 2014 г.	**8,802**	**21**	**8,823**
Печалба за годината	-	604	604
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**-**	**604**	**604**
На 31 декември 2014 г.	**8,802**	**625**	**9,427**
На 1 януари 2015 г.	**8,802**	**625**	**9,427**
Печалба за годината	-	295	295
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**-**	**295**	**295**
На 31 декември 2015 г.	**8,802**	**920**	**9,722**

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 23 март 2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2015
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		1,609	1,747
Плащания към доставчици		(600)	(432)
Плащания за данък добавена стойност		(162)	(192)
Платен данък върху доходите		(28)	(22)
Други плащания		(73)	(71)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**746**	**1,030**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Получени лихви		2	8
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		**2**	**8**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получен банков заем		9,976	
Изплащане на получени заеми		(10,761)	(543)
Платени лихви		(399)	(449)
Комисионни и такси по рефинансиране		(144)	-
Получени дивиденти		150	30
Нетни парични потоци за финансовата дейност		**(1,178)**	**(962)**
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(429)	76
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	9	538	462
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	9	**108**	**538**
Получени лихви		2	8
Платени лихви		(399)	(449)

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 23 март 2016 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 28 са неразделна част от финансовия отчет.

1. Корпоративна информация

БПС 14 ЕООД („Дружеството" или БПС 14) е учредено на 2 август 2007 г., по реда и при условията на Търговския закон. Дружеството е вписано в Търговския регистър с Решение №1 от 3 септември 2007 г. по ф.д. 13419/2007 на Софийски градски съд, партиден №123955.

Адресът на управление на Дружеството е гр. София 1766, жк. Младост 4, Бизнес Парк София сграда 1А, етаж 4.

Основният предмет на дейност е изграждане, реконструкция, покупка и управление на недвижими имоти.

Към 31 декември 2014 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта, дружество, надлежно учредено и съществуващо в съответствие със законите на Малта, вписано под №С41967, с адрес 259 Сейнт Пол Стрийт, Валета, VLT 1213.

Крайна компания – майка е Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови.

Финансовият отчет на БПС 14 ЕООД за 2015 г. е одобрен за издаване от управителите на 23 март 2016 г.

2. База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческа цена с изключение на деривативните финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на тези отчети ръководството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащо предприятие. При тази оценка цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е най-малко, но не се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период, е взета под внимание.

Едноличният собственик на капитала има право да промени финансовите отчети след тяхното издаване, ако това е необходимо.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на БПС 14 ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Тези финансови отчети са индивидуалният отчет на БПС 14 ЕООД, където инвестицията в дъщерното предприятие е представена по цена на придобиване, намалена с начислената обезценка.

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови стандарти, разяснения и изменения влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.; за ЕС в сила от 1 януаи 2015 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че в първите си финансови отчети по МСФО дружествата имат право на избор между прилагането на съществуващ и действащ МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който все още не е задължителен, при положение че новият или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите, покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13, включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти, изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано в ОВ на 14 юни 2014 г., за ЕС в сила от 17 юни 2014 г.

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, така и за тези, за които моментът и сумата на налога са сигурни. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда" и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване" и „пазарно условие" и добавя дефиниции за „условие за резултат" и „условие за отработен трудов стаж" (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване").

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че пубикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност, без дисконтиране, ако ефектът от това не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което предоставя услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукция в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходящ измерител на изразходване.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет" и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г.

Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория – оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки относно начина за прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително измемения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация. Стандартът предвижда прилагането на единен, базиран на принципи модел за всички договори с клиенти.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и пояснят, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

Измененията се отнасят до въпроси, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционни дружества.

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

2.2. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които оказват влияние. Действителните резултати могат да се различават от предположенията.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Неотменими ангажименти по оперативни лизинги – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на офиси, паркоместа и складове в притежавания от него инвестиционен имот. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Дружеството, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 15.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Полезни животи на инвестиционни имот и стопански инвентар

Финансовото отчитане на инвестиционните имоти и стопански инвентар включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Обезценка на вземания

Дружеството използва коректива сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот; или (д) край на строителството или разработването, за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалба или загуба в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Подобрения върху земя	10
Сгради	40
Машини и съоръжения	3.33
Подобрения във връзка с отдаване под наем	2.75

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Стопански инвентар

Стопанския инвентар се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от стопанския инвентар, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Разходите за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Стопанския инвентар се отписва при продажбата им или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на стопанския инвентар. В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на стопанския инвентар. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Дружеството оценява дали полезният живот на нематериалния актив е ограничен.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Амортизационният период и методът за амортизация за нематериален актив с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод, както това е уместно, и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериални активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбата или загубата, възникнала при отписването на даден нематериален актив, се измерва като разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход за периода на отписване.

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата, се определя чрез използването на подходящ модел за оценка.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

За всички финансови активи към края на всеки отчетен период, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Инвестиции в дъщерни предприятия

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване (съгласно МСС 27). Допълнителна информация е представена в Бележка 6

Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба, заеми и вземания, инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Дружеството класифицира финансовите си активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалба или загуба, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирала да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания и предоставени заеми.

Последваща оценка

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като получени заеми и други привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството класифицира финансовите пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, а по отношение на получени заеми и привлечени средства, по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови пасиви зависи от класификацията им както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Други нелихвоносни финансови пасиви

Другите нелихвоносни финансови пасиви се състоят от получени депозити от наематели. При първоначалното им признаване, тези пасиви се отчитат по справедлива стойност, определена като настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Ефектът от дисконтирането Дружеството признава в печалби или загуби при прилагане метода на ефективния лихвен процент. Разликата между номиналната стойност на другите нелихвоносни финансови пасиви и тяхната справедлива стойност се отчита в печалби или загуби, с изключение на получените депозити от наемателите. В този случай, разликата се третира като допълнителни вноски от наемателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалби или загуби на линейна база, за срока на лизинговите договори.

Компенсиране на финансови инструменти

Правото на нетиране на финансови активи и пасиви е в сила към момента, а не възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с отчисления за обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиването и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

Деривативни финансови инструменти

Дружеството използва деривативни финансови инструменти като лихвен суап, за хеджиране на риска от промени в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен девривативният договор. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна или като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Справедливата стойност на лихвения суап се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансовия актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

(а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;

(б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;

(в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;

(г) налице е съществена промяна в актива.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингодател

Лизингов договор, при който Дружеството запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Началните преки разходи, извършени от Дружеството, във връзка с договарянето и уреждането на договорите за оперативен лизинг се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинговия договор на същата база както приходите от наем (линейна база).

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг се признават на линейна база за срока на лизинга. Стимули по лизинг, предоставени при сключване на нов или подновяване на съществуващ лизингов договор се отчитат като разходи за бъдещи периоди и се признават в отчета за доходите на линейна база, за срока на лизинга.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя на база проучване за извършената работа. Не се признават приходи ако съществува значителна несигурност относно получаването на дължимото възнаграждение. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалбата или загубата.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края но отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на баланса и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

3. Разходи и приходи

3.1. Брутни приходи от наеми

	2015	2014
Брутни приходи от наеми	1,045	1,052
Начални преки разходи по оперативен лизинг – амортизация на допълнително оборудване (бележка 8)	(15)	(27)
	1,030	**1,025**

3.2. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2015	2014
Управление и поддръжка, нетно	(110)	(80)
Административна такса	(20)	(20)
Такса успех	(18)	(19)
Начални преки разходи по оперативен лизинг (Бележка 8)	(-)	(7)
	(148)	**(126)**

3.3. Административни разходи

	2015	2014
Възнаграждения	(11)	(10)
Други услуги	-	(1)
	(11)	**(11)**

3.4. Други разходи

	2015	2014
Консултантски и одиторски услуги	(8)	(8)
	(8)	**(8)**

3.5. Финансови приходи

	2015	2014
Предоставени заеми на свързани лица (Бележка 14)	227	284
Нереализирана печалба от лихвен СУАП (Бележка 11)	-	189
Приходи от дивиденти	150	30
Банкови сметки и депозити	2	8
	379	**511**

3.6. Финансови разходи

	2015	2014
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Получени заеми от банки	(443)	(557)
Нереализиран разход от лихвен СУАП	(203)	-
Други финансови разходи	(5)	(2)
	(651)	**(559)**

4. Данък върху доходите

Основните компоненти на прихода от данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2015 г. и 2014 г. са:

	2015	2014
Разход за текущ данък върху дохода	(21)	(29)
Приход/Разход по отсрочени данъци	5	(35)
Приход от данък върху доходите, отчетен в отчета за доходите	**(16)**	**(64)**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2015 г. е 10% (2014 г.: 10%).

Равнението между прихода от данък върху доходите и счетоводната загуба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2015 г. и 2014 г., е представено по – долу:

	2015	2014
Счетоводна печалба преди данъци	311	668
Приход / разход от данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2015 (2014 г.: 10%)	(16)	(64)
Разход/приход за данък върху доходите (при ефективна данъчна ставка от 10%)	**5.1%**	**9.6%**

Отсрочените данъци към 31 декември 2015 г. и 31 декември 2014 г. са свързани с следното:

	Начално салдо: активи/(пасиви)	Резултат печалба/загуба	Крайно салдо: Активи/(Пасиви)
2015			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(66)	(16)	(82)
Обезценка на инвестиция в дъщерно предприятие	39	-	39
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	-	20	20
Начислени разходи	12	-	12
Загуба за пренасяне	-		
	(15)	**4**	**(11)**

	Начално салдо: активи/(пасиви)	Резултат печалба/загуба	Крайно салдо: Активи/(Пасиви)
2014			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(50)	(16)	(66)
Обезценка на инвестиция в дъщерно предприятие	39	-	39
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	19	(19)	-
Начислени разходи	12	-	12
Загуба за пренасяне	-	-	-
	20	**(35)**	**(15)**

5. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти
Отчетна стойност	
На 1 януари 2014 г.	13,196
Придобити	-
Продадени	-
На 31 декември 2014 г.	**13,196**
На 1 януари 2015 г.	
Придобити	
Продадени	
На 31 декември 2015 г.	**13,196**
Амортизация	
На 1 януари 2014 г.	(2,855)
На 31декември 2013 г.	(3,136)
Начислена амортизация за годината	(280)
На 31 декември 2015г.	**(3,416)**
Балансова стойност	
На 31 декември 2014 г.	**10,060**
На 31 декември 2015 г.	**9,780**

Към 31 декември 2015 инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит от 2 юни 2015 (бележка 11).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от независим оценител и възлиза на 14,903 хил. лв. към 31 октомври 2015 г.

Към 31 декември 2015 г. няма индикации за обезценка на инвестиционните имоти.

6. Инвестиции в дъщерни дружества

На 13 юни 2008 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, България, което притежава сграда 1А на територията на Бизнес Парк София.

7. Търговски и други вземания

	2015	2014
Търговски вземания	43	38
Обезценка на трудносъбилаеми и несъбираеми вземания	-	(1)
Търговски вземания (нетно)	**43**	**37**

Търговските вземания не са лихвоносни и обикновено са със срок на плащане от пет дни.

Търговските вземания са заложени като обезпечение по получени лихвоносни заеми от банки (Бележка 11).

8. Разходи за бъдещи периоди

	2015	2014
Дългосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	31	46
	31	**46**
Краткосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	15	15
Застраховки	3	6
	18	**21**

	2015	2014
Начални преки разходи по оперативни лизинги		
На 1 януари	61	87
Извършени начални преки разходи през годината	-	8
Признати в отчета за доходите през годината - амортизация на разходите за ремонти в офиси на наематели (бележка 3.1)	(15)	(27)
Признати в отчета за доходите през годината - амортизация на разходите за комисионни	-	(7)
На 31 декември	**46**	**61**

9. Парични средства и краткосрочни депозити

	2015	2014
Краткосрочни депозити	-	283
Парични средства в банкови сметки	108	255
	108	**538**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството са заложени като обезпечение по договор за банков заем, оповестен в бележка 11. Същите могат да бъдат използвани в съответствие с изискванията на банковия договор за заем, а разпределение към собствениците може да бъде направено при спазване на определени условия.

10. Основен капитал

Към 31 декември 2015 г. и 2014 г. основният капитал на Дружеството е както следва:

	Брой дяла	Стойност (хиляди лева)
Дружествени дяла по 10 лева номинална стойност, всеки	880,201	8,802
	880,201	**8,802**

11. Получени лихвоносни заеми

	31.12.2015	31.12.2014
Дългосрочни		
Обезпечен банков заем	9,076	9,955
	9,076	**9,955**
Краткосрочни		
Обезпечен банков заем	412	551
	412	**551**

11.1. Получени лихвоносни заеми (продължение)

На 02 юни 2015 Дружеството заедно с Бизнес Парк София ЕООД и Бизнес Парк София 2 ЕООД като кредитополучатели, подписва договор за заем с Уни Кредит Австрия АГ и Уни Кредит Булбанк АД, с който рефинансира съществуващия такъв с изтичащ падеж, при следните условия:

- Договорирана сума – 195,583 хил.лв. (100,000 хил. евро), където усвоената от БПС 14 ЕООД сума е в размер на 9,977 хил.лв. (5,101 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 9,730 хил.лв.;
- Солидарна отговорност на кредитополучателите – Бизнес Парк София 2 ЕООД, Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД, като кредитополучатели, са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема, заедно с дължимите лихви и комисионни;
- Обезпечение по кредита – особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на БПС 14 ЕООД към банки, всички настоящи и бъдещи вземания БПС 14 ЕООД от застрахователни дружества и от наематели, както и ипотека върху недвижимото имущество, собственост на Дружеството, особен залог върху търговското предприятие БПС 14 ЕООД;
- Лихвен процент - плаващ, определен на база тримесечен Юрибор плюс надбавка от 3.65%. Ефективният лихвен процент е 4.27 %;
- Падеж – 27 май 2020 г;
- Финансови показатели – банковият заем може да бъде обявен за изискуем от банката-кредитор, ако не е спазен някой от финансовите показатели. Най-съществените от тях са следните:
  - Коефициент на обслужване на дълга - не по-нисък от 1.05;
  - Коефициент за покритие на дълга - не повече от 67 %.

Всички финансови показатели са тествани по отношение на всички кредитополучатели, включително и София Шелтър Пропъртиз ЕООД, като група. Към 31 декември 2015 г. всички Дружества са в съответствие с посочените по-горе показатели.

Условията по рефинансираните вече банкови заеми с И Еф Джи Юробанк България АД бяха следните:

(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,200 хил. евро (10,170 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем бе да финансира до 75% от разходите по придобиването и изграждането на инвестиционния имот сграда 14 в комплекс Бизнес Парк София, София. Заемът беше обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционен имот сграда 14, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг, както и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасяваше на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от общо усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми по заема за оставащия срок на договора.

Лихвен процент – плаващ, определен на база едномесечен Юрибор плюс надбавка от 2.3%.

(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 1,770 хил. евро (3,462 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем бе да финансира до 80% от разходите по придобиването на 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, притежаващо сграда 1А в комплекс Бизнес Парк София, София. Заемът беше обезпечен с договорна ипотека върху имота на дъщерното дружество, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасяваше на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми за оставащия период.

Лихвен процент – плаващ, определен на база едномесечен Юрибор плюс надбавка от 2.2%.

Към 31 декември 2014 Групата беше в съответствие с договорените финансови показатели.

През март 2015 Групата подписа допълнително споразумение с банката-кредитор за изменение на сроковете и условията по съществуващите банкови заеми, както следва:

- Падежът на Инвестиционен банков заем (2) е удължен до 19 февруари 2018 г.
- Непогасената част от главницата по двата заема е превалутирана от евро в лева;

11.1. Получени лихвоносни заеми (продължение)

- Лихвеният процент се променя на 3 месечен Софибор плюс надбавка от 3.65 %;
- Коефициентът на покритие на задължения по кредита /DSCR Ratio/ следва да бъде минимум 1.10;

Анализ на падежната структура на посочените по-горе заеми на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 16.

11.2. Деривативни финансови инструменти

	31.12.2015	31.12.2014
Пасив по лихвен суап в отчета за финансовото състояние	203	-
	203	-

Съгласно изискванията на договора за заем от 2 юни 2015 Дружеството сключва споразумението за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД при следните условия:

- Ефективна дата на лихвения суап – 30 юни 2015 г.;
- Бизнес Парк София 2 ЕООД плаща фиксирана лихва от 0.62 % и получава плаваща лихва от 3-месечния Юрибор;
- Падеж – 27 май 2020 г.

12. Търговски и други задължения

	2015	2014
Задължения към свързани лица	121	80
Задължения за ДДС и други данъци	18	23
Търговски задължения	17	19
Други задължения	-	4
	156	**126**

Търговски и други задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в срок от 5 до 30 дни.

Задълженията за ДДС и други данъци не са лихвоносни и се уреждат в законово установените срокове.

13. Други финансови пасиви

Получени депозити от наематели

Съгласно сключените договори за оперативен лизинг на площи от инвестиционните имоти на Дружеството, наемателите са задължени да предоставят депозити на „БПС 14" ЕООД (в качеството му на наемодател) за гарантиране на неговите претенции по договорите и като гаранции за спазване на договорените условия. Обичайно депозитите са фиксирана сума в зависимост от размера на месечните наемни вноски. Те не са лихвоносни и подлежат на връщане на наемателите при прекратяване на лизинговите договори, обичайно в края на договорения пет годишен срок.

	2015	2014
Задържани суми за качествено и срочно изпълнение по договори		
Краткосрочна част	4	4
Получени депозити от наематели		
Дългосрочна част	3	3
	7	**7**

14. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания-майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови.

Едноличен собственик

Едноличен собственик на Дружеството е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта.

Дъщерно дружество

София Шелтър Пропъртиз ЕООД е изцяло притежавано дъщерно дружество (Бележка 6).

Други свързани лица

Бизнес Парк София ЕООД, Бизнес Парк София 2 ЕООД, Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД, Арко Риъл Пропъртиз Холдингс, БПС Лтд, БПС 1 Малта Лтд, БПС 2 Малта Лтд, Ес Ес Пи Малта Лтд, Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд, Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико, Ханзеатик Капитал Холдинг и БПС 14 ЕООД са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови (крайна компания - майка).

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

		Продажби към свързани лица	Покупки от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Други свързани лица				
Бизнес Парк София ЕООД	2015	-	347	104
Бизнес Парк София ЕООД	2014	-	141	28
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2015	-	209	33
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2014	-	186	52
	2015		**556**	**137**
	2014	**-**	**327**	**80**

Заеми получени от/на предоставени на свързани лица

		Разходи за лихви	Приходи от лихви	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Заеми получени от/на свързани					
Други свързани лица					
БПС 2 Малта Лимитид	2015	-	82	1,947	-
БПС 2 Малта Лимитид	2014	-	103	1,866	-
БПС 1, Кайманови острови/					
Ханзеатик Кепитъл Холдинг	2015	-	145	3,545	-
Ханзеатик Кепитъл Холдинг	2014	-	181	3,399	-
	2015	**-**	**227**	**5,492**	**-**
	2014		**284**	**5,265**	

Предоставени заеми на свързани лица

БПС 2 Малта Лимитид, Малта

- Договорна сума – 1,447 хил. лв. (750 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 1,685 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 262 хил. лв. представени като дългосрочни вземания на стойност 1,947 хил.лв. (2014: 1,865 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по УниКредит договора за заем (преди 26 юни 2015 - 6%);
- Падеж: 27 ноември 2020.

14. Оповестяване на свързани лица (продължение)

БПС 1Р Кайманови острови

- Договорна сума – BGN 1,956 thousand (EUR 1,000 thousand);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 2,984 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 561 хил. лв. представени като дългосрочни вземнаия на стойност 3,545 хил. лв. (2014: 3,400 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по УниКредит договора за заем (преди 26 юни 2015 - 6%);
- Падеж: 27 ноември 2020.

Условия на сделките със свързани лица

Покупките от свързани лица и получените/предоставени заеми се извършват по договорни цени. Неиздължените салда в края на годината са безлихвени (с изключение на оповестените по-горе заеми) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2015 г. Този риск се управлява на групово ниво.

Възнаграждения на основния ръководен персонал

За 2015 брутна сума на възнагражденията (краткосрочни доходи) на основния ръководен персонал на Дружеството възлиза на 11 хил. лв. (2014: 10 хил. лв.)

15. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на офиси, търговски площи, паркоместа и складови помещения. Те са със среден срок 5 години и с опция за подновяване или удължаване. Лизинговите договори не съдържат клауза за прехвърляне на собствеността в края на договорения срок или опция за закупуване.

Към 31 декември 2015 и 2014 г. бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг са както следва:

	2015	2014
До една година	1,041	1,042
От една до пет години	2,042	3,069
	3,083	**4,111**

16. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват заеми от банки, други финансови пасиви и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства, които възникват пряко от дейността.

16. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. С цел управление на разходите за лихви, Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап, съгласно което плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по банковия заем (бележка 11).

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез месечни предплащания и предоставени депозити от наемателите.

Към 31 декември падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания е представена по-долу:

Към 31 декември 2015г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Търговски и други задължения	-	19	-	-	-	19
Други финансови пасиви	-	-	4	3	-	7
Получени лихвоносни заеми от банки	-	123	289	9,076	-	9,488
Задължения към свързани лица	-	137	-	-	-	137
Общо	**-**	**279**	**293**	**9,079**	**-**	**9,651**

Към 31 декември 2014 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Търговски и други задължения	-	24	22	-	-	46
Други финансови пасиви	-	-	4	3	-	7
Получени лихвоносни заеми от банки	-	596	322	10,827	-	11,745
Задължения към свързани лица	-	80	-	-	-	80
Общо	**-**	**700**	**348**	**10,830**	**-**	**11,878**

Валутен риск

Излагането на Дружеството на валутен риск е минимално поради факта, че транзакциите, свързани с покупките и продажбите деноминирани в евро са оценени по фиксиран валутен курс лев/евро - 1.95583.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Значителните концентрации на кредитен риск в Дружеството са следните:

БПС 14 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА, ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2015

БПС 14 ЕООД

Съдържание

Обща информация

Годишен доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Консолидиран отчет за всеобхватния доход 1
Консолидиран отчет за финансовото състояние 2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал 3
Консолидиран отчет за паричните потоци 4

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет ..... 5 - 30

Управители

Христо Москов
Франческо Пиованети
Хорхе Родригес

Адрес

Бизнес Парк София
Сграда 1А, ет.4
ж.к. Младост 4
София 1766
България

Правен консултант

Петър Кунзов
Мариана Тодорова

Обслужващи банки

Уникредит Банк Австрия АГ (Unicredit Bank Austria AG)
Уникредит Булбанк АД

Одитор

БДО България ООД
Бул. България 51Б, ет. 4
София 1404
България

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и консолидиран финансов отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС) за годината приключваща на 31 декември 2015 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на БПС 14 ЕООД (БПС 14 или компанията-майка) и неговото дъщерно дружество София Шелтър Пропъртиз ЕООД (Групата) включва придобиване и изграждане на инвестиционни имоти и последващото им отдаване под наем. През ноември 2008 г. БПС 14 въвежда в експлоатация сграда 14 на територията на Бизнес Парк София и започва активното и отдаване под наем.

София Шелтър Пропъртиз ЕООД има сключени договори с наематели за оперативен лизинг на офисни части, намиращи се в сграда 1А.

Групата също така предоставя на своите наематели услуги по управление и поддръжка на сградите.

Резултати за текущия период

За 2015 г. Групата е реализирала нетна печалба от 280 хил. лв. след данъчно облагане (през 2014 – 653 хил.лв.).

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2015 г. едноличен собственик на капитала на Групата е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта, дружество, надлежно учредено и опериращо в съответствие със законите на Малта, вписано под № С41967, с адрес 259 Сейнт Пол Стрийт, Валета, VLT 1213.

Регистрираният капитал на БПС 14 ЕООД е 8,802 хил. лв, които е напълно внесен.

Инвестиции

БПС 14 ЕООД притежава инвестиция в София Шелтър Пропъртиз ЕООД, придобита през 2008. БПС 14 ЕООД притежава 100% от дяловете на това дружество.

ЦЕЛИ НА ГРУПАТА ЗА 2016

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2016:

- Повишаване качеството на предоставяните на наемателите услуги;
- Запазване на високото ниво заетост и удоволетвореност на наемателите в БПС 14 и София Шелтър Пропъртиз ЕООД.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в Република България, БПС 14 ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Управители на Дружеството са Христо Москов, Франческо Пиованети и Хорхе Родригес.

Отговорности на ръководството

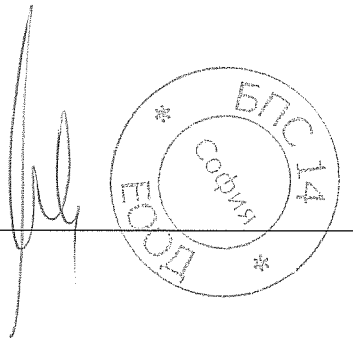
Според българското законодателство, ръководството на комранията-майка следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към края на годината, финансовото им представяне и паричните потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към и за годината, приключваща на 31 декември 2015 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Финансови показатели	**2015**	**2014**
Рентабилност:		
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат / Приходи от оперативна дейност)	0.24	0.57
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат / Собствен капитал)	0.03	0.08
Ефиктивност:		
Ефектевност на приходите:		
(Оперативни разходи / Оперативни приходи)	0.47	0.48
Ликвидност:		
Обща ликвидност		
(Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви)	0.57	0.92
Бърза ликвидност		
(Краткосрочни вземания + Парични сридства) / Краткосрочни пасиви)	0.49	0.87
Абсолютна ликвидност		
(Парични средства / Краткосрочни пасиви)	0.33	0.75



Христо Москов
Управител

23 март 2016

Тел: +359 2 421 06 56
Тел: +359 2 421 06 57
Факс: +359 2 421 06 55
bdo@bdo.bg
www.bdo.bg

Бул . България 51 Б
Етаж 4
1404 София
България

ДО
ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК
НА БПС 14 ЕООД
СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на БПС 14 ЕООД включващ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 година, консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидираните финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелствата.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на 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 консолидираният финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 в консолидирания финансов отчет.

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

БДО България ООД е специализирано одиторско предприятие, включено в списъка на Института на дипломираните експерт- счетоводители в България под номер 16, член на BDO International. БДО България ООД е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831255576 и ДДС номер BG831255576.
БДО България ООД, дружество с ограничена отговорност, е член на БДО Интернешънъл Лимитид, юридическо лице с нестопанска цел в Обединеното Кралство и представлява част от международната мрежа на независими фирми членки на БДО

Тел: +359 2 421 06 56
Тел: +359 2 421 06 57
Факс: +359 2 421 06 55
bdo@bdo.bg
www.bdo.bg

Бул . България 51 Б
Етаж 4
1404 София
България

Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на БПС 14 ЕООД към 31 декември 2015 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за парични потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния доклад за дейността на БПС 14 ЕООД към 31 декември 2015 г. относно съответствието между годишен доклад за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишен доклад за дейността и годишен финансов отчет към 31 декември 2015 година по отношение на финансовата информация.

София, 24 март 2016 година
БДО България ООД

Богданка Соколова
Управител
ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов
Управител

БДО България ООД е специализирано одиторско предприятие, включено в списъка на Института на дипломираните експерт- счетоводители в България под номер 16, член на BDO International. БДО България ООД е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831255576 и ДДС номер BG831255576.
БДО България ООД, дружество с ограничена отговорност, е член на БДО Интернешънъл Лимитид, юридическо лице с нестопанска цел в Обединеното Кралство и представлява част от международната мрежа на независими фирми членки на БДО

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2015
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2015	2014
Брутни приходи от наеми	3.1	1,337	1,263
Амортизация на инвестиционни имоти	5	(366)	(367)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	3.2	(232)	(200)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		**739**	**696**
Административни услуги	3.3	(22)	(21)
Други приходи		-	8
Други разходи	3.4	(10)	(24)
Други разходи (нетно)		**(32)**	**(37)**
Финансови приходи	3.5	260	518
Финансови разходи	3.6	(652)	(450)
Финансови разходи (нетно)		**(392)**	**68**
Печалба/Загуба преди данъци		**315**	**727**
(Разход) / Приход от данък върху дохода	4	(31)	(74)
Печалба за годината		**284**	**653**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**284**	**653**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 23 март 2016:

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Одитор:
БДО България ООД

Богданка Соколова,
Управител
ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов,
Управител

24/03/2016

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 30 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2015
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2015	2014
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	5	13,132	13,476
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	14	6,260	5,903
Разходи за бъдещи периоди	7	75	110
Общо дълготрайни активи		**19,467**	**19,489**
Краткотрайни активи			
Материални запаси		2	2
Търговски и други вземания	6,14	100	110
Разходи за бъдещи периоди	7	40	47
Парични средства и краткосрочни депозити	8	193	667
Общо краткотрайни активи		**335**	**826**
ОБЩО АКТИВИ		**19,802**	**20,315**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	9	8,802	8,802
Натрупана загуба		857	573
Общо собствен капитал		**9,659**	**9,375**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	10	9,076	9,955
Други финансови пасиви	13	44	43
Деривативни финансови инструменти	11	203	-
Отсрочен данъчен пасив	4	228	230
Общо дългосрочни пасиви		**9,551**	**10,228**
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	10	412	551
Търговски и други задължения	12, 14	176	156
Други финансови пасиви	13	4	5
Общо краткосрочни пасиви		**592**	**712**
Общо пасиви		**10,143**	**10,940**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**19,802**	**20,315**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 23 март 2016:

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Одитор:
БДО България ООД

Богданка Соколова,
Управител
ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов,
Управител

24/03/2016

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 30 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2015
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал (Бележка 9)	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2014	8,802	(80)	8,722
Печалба за годината	-	653	653
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	653	653
Салдо на 31 декември 2014	**8,802**	**573**	**9,375**
Печалба за годината	-	284	284
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	284	284
Салдо на 31 декември 2015	**8,802**	**857**	**9,659**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 23 март 2016:

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Одитор:
БДО България ООД

Богданка Соколова,
Управител
ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов,
Управител

24/03/2016

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 30 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2015
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		2,270	2,107
Плащания към доставчици		(920)	(711)
Плащания за данък добавена стойност		(215)	(207)
Платен данък върху доходите		(39)	(31)
Други плащания		(97)	(93)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**999**	**1,065**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Плащания за инвестиционни имоти		(27)	(10)
Предоставен заем		(98)	-
Получени лихви		2	9
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		**(123)**	**(1)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Получен банков заем		9,976	-
Изплащане на получени заеми		(10,761)	(543)
Комисионни и такси по рефинансиране		(166)	
Платени лихви		(399)	(450)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		**(1,350)**	**(993)**
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(474)	71
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	8	667	596
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	8	**193**	**667**
Получени лихви		2	9
Платени лихви		(399)	(450)

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 23 март 2016.

Христо Москов
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Борислав Христов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Одитор:
БДО България ООД

Богданка Соколова,
Управител
ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов,
Управител
24/03/2016

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 30 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

1. Корпоративна информация

Консолидираният финансов отчет на БПС 14 ЕООД (БПС 14 или компанията – майка) и нейното дъщерно дружество (Групата) за годината, приключваща на 31 декември 2015 е одобрен за издаване от управителите на 23 март 2016.

БПС 14 ЕООД (БПС 14) е учредено на 2 август 2007 по реда и при условията на българския Търговски закон. Дружеството е вписано в Търговския регистър с Решение №1 от 3 септември 2007 по ф. д. 13419/2007 на Софийски градски съд, партиден №123955.

На 13 юни 2008 БПС 14 ЕООД е придобило 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, еднолично дружество с ограничена.

Основният предмет на дейност на Групата е придобиване, изграждане и отдаване под наем на недвижими имоти и стопански инвентар на оперативен и финансов лизинг.

Към 31 декември 2015 едноличен собственик на капитала на Групата е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта, дружество, надлежно учредено и съществуващо в съответствие със законите на Малта, вписано под №С41967, с адрес 259 Сейнт Пол Стрийт, Валета, VLT 1213.

Към 31 декември 2015 крайна компания – майка е Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, Кайманови острови.

2.1. База за изготвяне

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на деривативните финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Консолидираният финансов отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хиляди лева), освен ако е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на тези отчети ръководството на Групата е направило оценка на способността на Групата да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащо предприятие. При тази оценка цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е най-малко, но не се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Едноличният собственик на капитала има право да промени финансовите отчети след тяхното издаване, ако това е необходимо.

Изявление за съответствие

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, издадени от Съвета по международни счетоводни стардарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

База за консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на БПС 14 ЕООД и неговото дъщерно дружество, изготвени към 31 декември 2015. Финансовият отчет на дъщерното дружество се изготвя за същия отчетен период, както този на компанията - майка, и при прилагането на еднакви счетоводни политики.

Дъщерното дружество се консолидира напълно от датата на придобиване, представляваща датата, на която БПС 14 получава контрол и продължава да се консолидира до датата, на която този контрол престане да съществува.

Всички вътрешногрупови салда, приходи и разходи, както и нереализирани печалби и загуби, които са резултат от вътрешногрупови сделки се елиминират изцяло.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови стандарти, разяснения и изменения влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.; за ЕС в сила от 1 януари 2015 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че в първите си финансови отчети по МСФО дружествата имат право на избор между прилагането на съществуващ и действащ МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който все още не е задължителен, при положение че новият или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите, покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13, включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване или МСФО 9 Финансови инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти, изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано в ОВ на 14 юни 2014 г., за ЕС в сила от 17 юни 2014 г.

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, така и за тези, за които моментът и сумата на налога са сигурни. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда" и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила (продължение)

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване" и „пазарно условие" и добавя дефиниции за „условие за резултат" и „условие за отработен трудов стаж" (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване").

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че пубикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност, без дисконтиране, ако ефектът от това не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което предоставя услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукция в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходящ измерител на изразходване.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила (продължение)

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет" и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г.

Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория – оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки относно начина за прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС (продължение)

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително измемения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация. Стандартът предвижда прилагането на единен, базиран на принципи модел за всички договори с клиенти.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и пояснявaт, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

Измененията се отнасят до въпроси, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционни дружества.

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на консолидирани финансов отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Групата е направила следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати в консолидирания финансов отчет.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Неотменими ангажименти по оперативни лизинги – Групата като лизингодател

Групата е сключила договори за лизинг на притежавания от нея инвестиционни имоти. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Групата, договорите се третират като оперативни лизинги.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи периоди и други основни източници на несигурност в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Полезни животи на инвестиционни имоти, стопански инвентар и нематериални активи.

Счетоводното отчитане на инвестиционните имоти, стопански инвентар и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Групата. Приблизителните оценки за полезния живот са оповестени в Бележка 2.4. Групата прави преглед на тези преценки в края на всеки отчетен период.

Обезценка на трудносъбираеми вземания

Групата използва коригиращ сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти, поради невъзможността на клиентите да извършат необходимите плащания. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Бизнес комбинации и репутация

Бизнес комбинациите се отчитат като се прилага метода на покупката. Разграничимите придобити активи и поети пасиви и условни задължения в бизнес комбинация се оценяват първоначално по справедливите стойности на датата на придобиването, независимо от степента на каквито и да било малцинствени участия.

Репутация, придобита в бизнес комбинация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване на бизнес комбинацията над дела на Групата в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения. Ако цената на придобиване е по-малка от справедливата стойност на нетните активи на придобитото дъщерно предприятие, разликата се признава директно в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

След първоначалното признаване, репутацията се оценява по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. За целите на теста за обезценка, от датата на придобиването, репутацията се разпределя към всеки обект, генериращ парични потоци или група от обекти, генериращи парични потоци, които се очаква да получат икономическа изгода от синергията на комбинацията, независимо дали други активи или пасиви на придобития бизнес са отнесени към тези обекти или групи от обекти.

Ако репутацията е разпределена към обект, генериращ парични потоци и Групата се освободи от дейност в рамките на този обект, то репутацията, свързана с освобождаваната дейност, се включва в балансовата стойност на дейността при определяне на печалбата или загубата от освобождаването от тази дейност. Репутацията, свързана с освобождаваната дейност се оценява въз основа на относителните стойности на освобождаваната дейност и на оставащите (запазените) дейности от обекта, генериращ парични потоци.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отчитане в чуждестранна валута

Консолидираният финансов отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на дружествата от Групата. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Подобрения върху земя	10
Сгради	40
Машини и съоръжения	3.33
Подобрения във връзка с отдаване под наем	2.75

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на инвестиционни имоти се класифицират в консолидирания отчет за всеобхватния доход като Приходи от наеми и свързани услуги, нетно.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Стопански инвентар

Стопанският инвентар се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от стопанския инвентар, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Аналогично, при извършване на основен ремонт, стойността му се признава в отчетната стойност на стопанския инвентар, ако отговаря на критериите за признаване. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Стопанският инвентар се отписва при продажбата си или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизациите се отразяват в консолидирания отчет за всеобхватния доход на база на линейния метод за срока на полезния живот на стопанския инвентар. Земята и разходите за придобиване на дълготрайни активи не се амортизират. Амортизацията се начислява в месеца, в който активът е влязъл в употреба. В края на всеки отчетен периода, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на стопанския инвентар. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на стопанския инвентар се класифицират в отчета за всеобхватния доход като „Административни разходи".

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Групата оценява дали полезният живот на нематериалния актив е ограничен.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Амортизационният период и методът за амортизация за нематериален актив с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод, както това е уместно, и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериални активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбата или загубата, възникнала при отписването на даден нематериален актив, се измерва като разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход за периода на отписване.

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Групата оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Групата определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата, се определя чрез използването на подходящ модел за оценка.

Загубите от обезценка се признават като разходи в консолидирания отчет за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

За всички финансови активи към края на всеки отчетен период, Групата преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Групата определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Групата класифицира финансовите активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Групата се е ангажирала да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финансовите активи на Групата включват парични средства и парични еквиваленти, краткосрочни депозити, търговски и други вземания и предоставени заеми.

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови активи зависи от класификацията им както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Групата преценява в края на отчетния период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на активи, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Групата няма да може да събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквивалентни в консолидирания отчет за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като получени заеми и други привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Групата класифицира финансовите пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, а по отношение на получени заеми и привлечени средства, по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Групата включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови пасиви зависи от класификацията им както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Други нелихвоносни финансови пасиви

Другите нелихвоносни финансови пасиви се състоят от получени депозити от наематели и задържани суми за качествено и срочно изпълнение на поети задължения за строителство от подизпълнителите. При първоначалното им признаване, тези пасиви се отчитат по справедлива стойност, определена като настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Разликата между номиналната стойност на другите нелихвоносни финансови пасиви и тяхната справедлива стойност се отчита в консолидирания отчет за взеобхватния доход, с изключение на получените депозити от наематели. В този случай, разликата се третира като допълнителни вноски от наематели и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалби или загуби на линейна база, за срока на лизинговите договори.

Компенсиране на финансови инструменти

Правото на нетиране на финансови активи и пасиви е в сила към момента, а не възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Амортизирана стойност на финансови инструменти

Амортизираната стойност се определя чрез използване на метода на ефективния лихвен процент минус всяко намаление следствие на обезценка и погасявания и/или намаления на главницата. Изчислението се прави като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и разходите по сделката и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент .

Деривативни финансови инструменти

Групата използва деривативни финансови инструменти като лихвен суап, за хеджиране на риска от промени в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен девривативният договор. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна или като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Справедливата стойност на лихвения суап се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Групата е прехвърлила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Групата нито е прехвърлила, нито е запазила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазила контрола върху него.

Когато Групата е прехвърлила договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлила, нито е запазила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазила контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансовия актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Групата.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или други подобни), степента на продължаващото участие на Групата е равна на стойността на прехвърления актив, за която Групата може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или други подобни) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Групата е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или съществено модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Групата има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Групата очаква, че някои или всички, необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

(а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;

(б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;

(в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;

(г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, в началото на периода на подновяване или удължаване.

Групата като лизингодател

Лизингов договор, при който Групата запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Началните преки разходи, извършени от Групата, във връзка с договарянето и уреждането на договорите за оперативен лизинг се отчитат като разходи за бъдещи периоди в консолидирания отчет за финансовото състояние и се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинговия договор на същата база както приходите от наем (линейна база).

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

Групата като лизингополучател

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в консолидирания отчет за всеобхватния доход на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Групата и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционните имоти, класифицирани като оперативен лизинг се признават на линейна база за срока на лизинговия договор. Стимулите по лизинг, предоставени при сключване на нов или подновяване на съществуващ лизингов договор се отчитат като разходи за бъдещи периоди в консолидирания отчет за финансовото състояние и се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход като намаление в приходите от наем на линейна база, за срока на лизинга.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя на база проучване за извършената работа. Не се признават приходи ако съществува значителна несигурност относно получаването на дължимото възнаграждение. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.;

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Групата извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци, свързани със статии, директно признати в собствения капитал/другия всеобхватен доход, се признават директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход, а не в печалба или загуба..

Групата компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в консолидирания отчет за финансовото състояние.

3. Приходи и разходи

3.1. Брутни приходи от наеми

	2015	2014
Брутни приходи от наеми	1,375	1,303
Начални преки разходи по оперативен лизинг – амортизация на разходите за ремонти в офиси на наематели (Бележка 7)	(38)	(40)
	1,337	**1,263**

3.2. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2015	2014
Административно обслужване и управление и поддръжка, нетно	180	141
Административна такса	30	30
Такса успех	22	22
Начални преки разходи по оперативен лизинг (Бележка 7)	-	7
	232	**200**

3.3. Административни разходи

	2015	2014
Възнаграждения	21	21
Други разходи	1	-
	22	**21**

3.4. Други разходи

	2015	2014
Консултантски и одиторски услуги	10	14
Други разходи	-	10
	10	**24**

3.5. Финансови приходи

	2015	2014
Лихви по заеми предоставени на свързани лица (Бележка 14)	258	320
Нереализиран приход по лихвен суап	-	189
Лихви по банкови сметки и депозити	2	9
	260	**518**

3.6. Финансови разходи

	2015	2014
Лихви по заеми от банки	443	448
Нереализиран разход по лихвен суап	203	-
Други финансови разходи	6	2
	652	**450**

4. Данък върху доходите

Основните компоненти на прихода / (разхода) за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2015 и 2014 са:

	2015	2014
Разход за текущ данък върху дохода	(33)	(37)
Приход / (Разход) по отсрочени данъци	2	(37)
Приход / (Разход) от данък върху доходите, отчетен в консолидирания отчет за всеобхватния доход	**(31)**	**(74)**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2015 е 10% (2014: 10%).

Равнението между прихода за данък върху доходите и счетоводната загуба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2015 и 2014 е представено по-долу:

	2015	2014
Счетоводна загуба преди данъци	315	727
Приход от данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2015 (2014: 10%)	(32)	(73)
Разходи, непризнати за данъчни цели и други, нетно	1	(1)
Приход / (разход) за данък върху доходите	**(31)**	**(74)**
Ефективна данъчна ставка	**11%**	**10%**

Отсрочените данъци към 31 декември 2015 и 2014 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Активи/(Пасиви)	Признати в печалба/загуба	Крайно салдо: Активи/(Пасиви)
2015			
Корекция до справедлива стойност при придобиване на дъщерно дружество	(140)	1	(139)
Ускорена амортизация за данъчни цели	(90)	(19)	(109)
Оценка на лихвен суап	-	20	20
	(230)	2	(228)
2014			
Корекция до справедлива стойност при придобиване на дъщерно дружество	(145)	5	(140)
Ускорена амортизация за данъчни цели	(68)	(22)	(90)
Оценка на лихвен суап	19	(19)	-
Данъчна загуба за пренасяне	1	(1)	-
	(193)	(37)	(230)

5. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти
Отчетна стойност	
На 1 януари 2014	17,236
Придобити	8
Отписани	-
На 31 декември 2014	**17,244**
Придобити	22
Отписани	-
На 31 декември 2015	**17,266**
Амортизация и обезценка	
На 1 януари 2014	(3,403)
Начислена амортизация за годината	(365)
Отписани	-
На 31декември 2014	(3,768)
Начислена амортизация за годината	(366)
Отписани	-
На 31 декември 2015	**(4,134)**
Балансова стойност	
На 1 януари 2014	**13,833**
На 31 декември 2014	**13,476**
На 31 декември 2015	**13,132**

Към 31 декември 2015 върху инвестиционните имоти на Групата е учредена първа по ред ипотека като обезпечение по получените банкови заеми (Бележка 10).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на 31 октомври 2015 от независим оценител и възлиза на 19,089 хил. лв.

Полезен живот

За текущия отчетен период, ръководството счита, че не се налага такова преразглеждане след преглед на полезния живот на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2015 няма индикации за обезценка на инвестиционните имоти.

6. Търговски и други вземания

	2015	2014
Търговски вземания, брутно	56	82
Вземания от свързани дружества (бележка 14)	45	31
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(1)	(3)
	100	**110**

Търговските и други вземания не са лихвоносни и обикновено, са със срок на плащане от 5 до 30 дни.

6. Търговски и други вземания (продължение)

Към 31 декември 2015 всички настоящи и бъдещи търговски вземания на Групата са заложени като обезпечение по получени банкови заеми (Бележка 10).

Движението в обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Движение
На 1 януари 2014	3
Призната през годината	1
Отписана	(1)
На 31 декември 2014	**3**
На 1 януари 2015	3
Призната през годината	-
Отписана	(2)
На 31 декември 2015	**1**

Към 31 декември 2015 и 2014 възрастовият анализ на търговските вземания, е представен в таблицата по-долу:

			Просрочени, но необезценени				
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2015	100	18	51	16	-	15	-
2014	110	27	63	16	1	2	1

7. Разходи за бъдещи периоди

	2015	2014
Дългосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	75	110
	75	**110**
Краткосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	34	38
Застраховки	6	9
	40	**47**

	2015	2014
Начални преки разходи по оперативни лизинги		
На 1 януари	**147**	**101**
Начални преки разходи през годината	-	93
Начални преки разходи през годината, които се признават в печалбата или загубата за годината (Бележка 3.1 и 3.2)	(38)	(47)
На 31 декември	**109**	**147**

8. Парични средства и краткосрочни депозити

	2015	2014
Парични средства в банкови сметки	189	343
Краткосрочни депозити	-	323
Парични средства в брой	4	1
	193	**667**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са открити със срок от един ден до три месеца, според ликвидните нужди на Групата.

Паричните средства в таблицата по-горе са заложени като обезпечение по договор за банков заем (бележка 10). Същите могат да бъдат използвани в съответствие с изискванията на банковия договор за заем, а разпределение към собствениците може да бъде направено при спазване на определени условия.

9. Основен капитал

Към 31 декември 2015 и 2014 основният капитал на Групата е както следва:

	Брой дяла	Стойност
Дружествени дялове с номинална стойност 10 лв. всеки	880,201	8,802
	880,201	**8,802**

Основният капитал по-горе е изцяло платен.

10. Лихвоносни заеми

	2015	2014
Дългосрочни		
Обезпечен банков заем	9,076	9,955
	9,076	**9,955**
Краткосрочни		
Обезпечен банков заем	412	551
	412	**551**

Обезпечен банков заем

На 02 юни 2015 БПС 14 заедно с Бизнес Парк София ЕООД и Бизнес Парк София 2 ЕООД като кредитополучатели, подписва договор за заем с УниКредит Австрия АГ и УниКредит Булбанк АД, с който рефинансира съществуващия такъв, при следните условия:

- Договорирана сума – 195,583 хил.лв. (100,000 хил. евро), където усвоената от БПС 14 ЕООД сума е в размер на 9,977 хил.лв. (5,101 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 9,488 хил.лв. (2014: 10,506 хил. лв.);
- Солидарна отговорност на кредитополучателите – БПС 14 ЕООД, Бизнес Парк София ЕООД и Бизнес Парк София 2 ЕООД като кредитополучатели, са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема, заедно с дължимите лихви и комисионни;
- Обезпечение по кредита – особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Групата към банки, от застрахователни дружества и от наематели, както и ипотека върху недвижимото имущество, собственост на Групата, особен залог върху търговското предприятие БПС 14 ЕООД и София Шелтър Пропъртиз ЕООД;
- Лихвен процент - плаващ, определен на база тримесечен Юрибор плюс надбавка от 3.65%. Ефективният лихвен процент е 4.27 %;
- Падеж – 27 май 2020 г;

10. Лихвоносни заеми (продължение)

- Финансови показатели – банковият заем може да бъде обявен за изискуем от банката-кредитор, ако не е спазен някой от финансовите показатели. Най-съществените от тях са следните:
  - Коефициент на обслужване на дълга - не по-нисък от 1.05;
  - Коефициент за покритие на дълга - не повече от 67 %.

Всички финансови показатели са тествани по отношение на всички кредитополучатели, включително и София Шелтър Пропъртиз ЕООД, като група. Към 31 декември 2015 г. всички Дружества са в съответствие с посочените по-горе показатели.

Условията по рефинансираните вече банкови заеми с И Еф Джи Юробанк България АД бяха следните:

(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,200 хил. евро (10,170 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем бе да финансира до 75% от разходите по придобиването и изграждането на инвестиционния имот сграда 14 в комплекс Бизнес Парк София, София. Заемът беше обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционен имот сграда 14, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг, както и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасяваше на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от общо усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми по заема за оставащия срок на договора.

Лихвен процент – плаващ, определен на база едномесечен Юрибор плюс надбавка от 2.3%.

(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 1,770 хил. евро (3,462 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем бе да финансира до 80% от разходите по придобиването на 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, притежаващо сграда 1А в комплекс Бизнес Парк София, София. Заемът беше обезпечен с договорна ипотека върху имота на дъщерното дружество, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасяваше на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми за оставащия период.

Лихвен процент – плаващ, определен на база едномесечен Юрибор плюс надбавка от 2.2%.

Към 31 декември 2014 Групата беше в съответствие с договорените финансови показатели.

През март 2015 Групата подписа допълнително споразумение с банката-кредитор за изменение на сроковете и условията по съществуващите банкови заеми, както следва:

- Падежът на Инвестиционен банков заем (2) е удължен до 19 февруари 2018 г.
- Непогасената част от главницата по двата заема е превалутирана от евро в лева;
- Лихвеният процент се променя на 3 месечен Софибор плюс надбавка от 3.65 %;
- Коефициентът на покритие на задължения по кредита /DSCR Ratio/ следва да бъде минимум 1.10;

Анализ на падежната структура на посочените по-горе заеми на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 17.

11. Деривативен финансов инструмент

	2015	2014
Пасив по лихвен суап	203	-
	203	-

11. Деривативен финансов инструмент (продължение)

Съгласно изискванията на договора за заем от 2 юни 2015 Групата сключва споразумението за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД при следните условия:

- Ефективна дата на лихвения суап – 30 юни 2015 г.;
- БПС 14 ЕООД плаща фиксирана лихва от 0.62 % и получава плаваща лихва от 3-месечния Юрибор;
- Падеж – 27 май 2020 г.

12. Търговски и други задължения

	2015	2014
Задължения към свързани дружества (Бележка 14)	149	97
Задължения за ДДС и други данъци	25	30
Търговски задължения	2	24
Други задължения	-	5
	176	**156**

Търговски и други задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в срок от 7 до 30 дни. Задълженията за ДДС и други данъци не са лихвоносни и се уреждат в законово установените срокове.

13. Други финансови пасиви

	2015	2014
Дългосрочни		
Депозити от лизингополучатели	44	43
	44	**43**
Краткосрочни		
Задържани суми за качествено и срочно изпълнение	4	5
	4	**5**

Депозити от лизингополучатели

Съгласно сключените договори за оперативен лизинг, лизингополучателите са задължени да предоставят на Групата (в качеството ѝ на лизингодател) депозити за гарантиране на нейните претенции по договорите и като гаранции за спазване на договорените условия. Обичайно, депозитите са фиксирана сума в зависимост от размера на месечните наемни вноски. Те не са лихвоносни и подлежат на връщане на лизингополучателите при прекратяване на лизинговите договори, обичайно в края на договорения пет годишен срок.

14. Оповестяване на свързани лица

Крайна Компания-майка

Крайната Компания-майка на Групата е Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, Кайманови острови.

Едноличен собственик

Едноличен собственик на Групата е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта.

Други свързани лица

Бизнес Парк София ЕООД, Бизнес Парк София 2 ЕООД, Арко Риъл Пропъртиз Холдинг, БПС Лтд, БПС 1 Малта Лтд, Ес Ес пи Малта Лтд, Арко Овърсийз Корпорейшън, Пуерто Рико, БПС 2 Малта Лимитид, Малта, Ханзеатик Капитал Холдинг, Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД и дружествата от Групата са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, Кайманови острови (крайна компания - майка).

14. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

		Описание	Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица
			хил.лв.	хил.лв.
Други свързани лица				
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2015	услуги	150	262
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2014	услуги	63	271
Бизнес Парк София ЕООД	2015	услуги		295
Бизнес Парк София ЕООД	2014	услуги	-	142
	2015		**150**	**557**
	2014		**63**	**413**

		Описание	Дължими суми на свързани лица	Дължими суми от свързани лица
			хил.лв.	хил.лв.
Други свързани лица				
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2015	услуги	44	45
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2014	услуги	69	31
Бизнес Парк София ЕООД	2015	услуги	105	-
Бизнес Парк София ЕООД	2014	услуги	28	-
	2015		**149**	**45**
	2014		**97**	**31**

Заеми получени от / предоставени на свързани лица

		Описание	Разходи за лихви	Приходи от лихви
			хил.лв.	хил.лв.
Други свързани лица				
БПС 2 Малта Лимитид	2015	лихва	-	82
БПС 2 Малта Лимитид	2014	лихва	-	102
Арко Капитал Корпорейшън Лимитид	2015	лихва	-	31
Арко Капитал Корпорейшън Лимитид	2014	лихва	-	36
БПС 1 Лтд/Ханзеатик Капитал Холдинг	2015	лихва	-	145
Ханзеатик Капитал Холдинг	2014	лихва	-	182
	2015		**-**	**258**
	2014		**-**	**320**

14. Оповестяване на свързани лица (продължение)

		Описание	Суми, дължими от свързани	Суми, дължими на свързани лица
			хил.лв.	хил.лв.
Други свързани лица				
БПС 2 Малта Лимитид	2015	главница и лихва	1,947	-
БПС 2 Малта Лимитид	2014	главница и лихва	1,865	-
Арко Капитал Корпорейшън Лимитид	2015	главница и лихва	768	-
Арко Капитал Корпорейшън Лимитид	2014	главница и лихва	638	-
БПС 1 Лтд/Ханзеатик Капитал Холдинг	2015	главница и лихва	3,545	-
Ханзеатик Капитал Холдинг	2014	главница и лихва	3,400	-
	2015		**6,260**	-
	2014	-	**5,903**	-

Предоставени заеми на свързани лица

БПС 2 Малта Лимитид, Малта, предоставен от БПС 14

- Договорна сума – 1,447 хил. лв. (750 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 1,685 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 262 хил. лв. представени като дългосрочни вземания на стойност 1,947 хил.лв. (2014: 1,865 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по УниКредит договора за заем (преди 26 юни 2015 - 6%);
- Падеж: 27 ноември 2020.

Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико / Ханзеатик Капитал Холдинг / БПС 1 Лтд., Кайманови острови, предоставен от БПС 14

- Договорна сума – BGN 1,956 thousand (EUR 1,000 thousand);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 2,984 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 561 хил. лв. представени като дългосрочни вземнаия на стойност 3,545 хил. лв. (2014: 3,400 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по УниКредит договора за заем (преди 26 юни 2015 - 6%);
- Падеж: 27 ноември 2020.

През 2011 Арко Капитал Корпорейшън, едноличен собственик на АОК, взима решение за ликвидация на АОК. Съгласно ликвидационното споразумение АОК прехвърля своите непогасени задължения към БПС 14 на Арко Капитал Корпорейшън. Освен това със споразумение за прехвърляне, сключено на 30 септември 2011 между Арко Капитал Корпорейшън и Ханзеатик Капитал Холдинг, дъщерно дружество на крайната компания-майка, Арко Капитал Корпорейшън прехвърля на Ханзеатик Капитал Холдинг всички непогасени задължения към БПС 14, които първоначално са били дължими от АОК.

На 20 май 2015 е сключено споразумение, с което Ханзеатик Капитал Холдинг, прехвърля на БПС 1, Кайманови острови всички права и задължения по непогасения заем към БПС 14.

14. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, предоставен от София Шелтър Пропъртиз

- Договорна сума –587 хил. лв. (300 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2015 – 685 хиляди лева и вземане по лихви в размер на 83 хил. лв. представени като дългосрочни вземнаия на стойност 768 хил. лв. (2014: 638 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по УниКредит договора за заем (преди 26 юни 2015 - 6%);
- Падеж: 27 ноември 2020.

Условия на сделките със свързани лица

Покупките от и продажбите на свързани лица се извършват по договорни цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на оповестените по-горе заеми) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Групата не е извършила обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2015. Тези експозиции се управляват на ниво крайна компания-майка.

Възнаграждения на основния ръководен персонал

За 2015 брутна сума на възнагражденията (краткосрочни доходи) на основния ръководен персонал на Групата възлиза на 21 хил. лв. (2014: 21 хил. лв.)

15. Придобиване на дъщерно дружество

София Шелтър Пропъртиз ЕООД

На 13 юни 2008 Групата придобива 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, дружество, което притежава и отдава под наем на оперативен и финансов лизинг офис площи, част от сграда 1А на територията на комплекс Бизнес Парк София. Бизнес комбинацията се отчита в съответствие с МСФО 3 Бизнес комбинации, като за ефективна дата на придобиване за счетоводни цели е възприета 30 юни 2008.

16. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Групата като лизингодател

Групата е сключила договори за оперативен лизинг на свои инвестиционни имоти – част от сграда 1А и сграда 14 на територията на комплекс Бизнес Парк София, София. Те са със среден срок от 5.

Бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг към 31 декември 2015 и 2014, са както следва:

	2015	2014
До една година	1,258	1,366
От една до пет години	2,400	3,643
	3,658	**5,009**

17. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Групата включват лихвоносни заеми, търговски задължения и други финансови пасиви. Групата притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Групата са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Ръководството на Групата преглежда и одобрява политиката за управление на тези рискове, които са обобщени по-долу.

17. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. С цел управление на разходите за лихви, Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап, съгласно което плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по банковия заем (бележка 11).

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез месечни предплащания и предоставени депозити от наемателите.

Падежната структура на финансовите пасиви на Групата към 31 декември, на база техните балансови стойности, е представена в таблицата по-долу:

Към 31 декември 2014

	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми	551	-	9,955	-	10,506
Търговски и други	37	22	-	-	59
Други финансови пасиви	-	5	43	-	48
Задължения към свързани лица	97	-	-	-	97
	685	**27**	**9,998**	**-**	**10,710**

Към 31 декември 2015

	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми	123	289	9,076	-	9,488
Търговски и други задължения	27	-	-	-	27
Други финансови пасиви	-	4	44	-	48
Задължения към свързани лица	149	-	-	-	149
	299	**293**	**9,120**	**-**	**9,712**

Таблицата по-долу показва матуритета на договрените парични плащания съгласно сключените банкови заеми, включително дължими лихви до края на договорения срок:

Към 31 декември 2014

	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми	596	322	10,827	-	11,745

Към 31 декември 2015

	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми	228	657	10,702	-	11,587