

ВИТОША ГАРДЪНС ЛИМИТИД ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2017 година

**Доклад за дейността
на Витоша Гардънс Лимитид ЕООД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2017**

1. Състояние и развитие на Дружеството

Проектът „Витоша Тюлип“ се състои от комплекс от апартаменти, проектирани и ориентирани по най-добрия начин спрямо околната среда. Комплексът е от затворен тип и включва търговски площи, подземен паркинг, места за отдых, детски площадки и градини с много зеленина, създадени специално за жителите на „Витоша Тюлип“. Апартаментите са напълно завършени с модерно висококачествено оборудване.

2. Финансови резултати от дейността на Дружеството

През 2017 година дружеството е реализирало счетоводна печалба преди данъци в размер на 958 хиляди лева (2016 – загуба 43 хил.лв) поради повишените продажби.

3. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

Планираните приходи от продажби за 2018 година са 4,7 милиона лева, които да покрият очакваните разходи за дейността.

4. Научноизследователска и развойна дейност

Дейността на Дружеството не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

**Management report
of Vitosha Gardens Limited Ltd.
for the year
ending 31 December 2017**

1. Company's performance and development

The project Vitosha Tulip comprises of modern apartment complex, designed and oriented to take maximum advantage of the local landscape. The community is gated and includes trade areas, underground parking, recreational facilities, children's playgrounds and luxuriant gardens, all specifically designed to serve the residents of Vitosha Tulip. The apartments are fully finished with modern, high quality installations.

2. Financial position of the Company

During 2017 the Company has realized accounting profit before tax at the amount of BGN 958 thousand (2016 – loss of BGN 43 k) due to the growth in sales.

3. Probable future development of the Company

The planned incomes from sales for 2018 are BGN 4,7 million, which will cover the planed operating expenses.

4. Research and development

The activity of the Company is not connected with research and development activity.

5. Важни събития, настъпили след датата на отчета

Няма събития след датата на отчета, които да налагат корекция или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.

6. Промени в стойността и структурата на капитала на дружеството

Към датата на годишния финансов отчет, едноличен собственик на капитала на Дружеството е AFI Europe N.V. – Холандия.

Дружеството няма регистрирани клонове. Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2017, възлиза на 7.35 милиона лева и представлява 735 дяла с номинална стойност 10 хил. лева всеки.

Собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2017 е положителен в размер на 1,507 хиляди лева. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез самофинансиране, повишаване ефективността от дейността и финансова подкрепа от Дружеството-майка в случай на необходимост.

7. Финансови инструменти

Използваните от Дружеството финансови инструменти са недеривативни и представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, получени лихвени заеми и търговски и други задължения.

Детайлно оповестяване на използваните финансови инструменти е направено в бележка 19 към годишния финансов отчет. В същата бележка е представена максималната кредитна експозиция на Дружеството към датата на отчета, както и експозицията му към ликвиден, валутен и лихвен риск заедно с

5. Important subsequent events after the date of financial statements

There are no subsequent events after the date of financial statements that would require adjustments or disclosure in the financial statements.

6. Changes in the value and the structure of the company's equity

At the date of the annual financial statements, the sole owner of the share capital of the Company is AFI Europe N.V. – the Netherlands.

The Company has no branches. The registered capital of the Company as of 31st of December 2017 amounted to BGN 7.35 million distributed into 735 shares with a nominal value of BGN 10 thousand each.

The Company's equity as at 31 December 2017 is a positive value amounting at BGN 1,507 thousand. The Company's management is confident that the company will keep normal activity also in the future, by self-financing, increasing the activity's effectiveness and the financial support of the parent company in case of necessity.

7. Financial instruments

The financial instruments used by the Company are non-derivative and comprise trade and other receivables, cash and cash equivalents, interest-bearing loans and borrowings and trade and other payables.

Detailed disclosure of the financial instruments used is made in note 19 to the annual financial statements. The Company's maximum exposure to credit risk at the reporting date, as well as its exposure to liquidity, currency and interest rate risks along with a sensitivity analysis is disclosed in the same note to the

анализ на чувствителността.

8. Политиката на Дружеството за управление на финансовия риск

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

9. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка.

Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на 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 са разумни при конкретните обстоятелства.

financial statements.

8. Company policies for managing financial risk

The Company policies for managing financial risk is addressed at identifying and analyzing the risks facing the Company, setting up risk limits and controls, monitoring risk and risk limits. These policies are subject to periodic assessment for changes in market conditions and changes in the Company's activity.

9. Responsibilities of the management

In accordance with Bulgarian legislation the management should prepare a management report, as well as financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the company as at year-end and of its financial results from operations and its cash flows in accordance with the applicable accounting framework.

For the purposes of Bulgarian statutory financial reporting the company applies International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2017 г.

Управител
Витоша Гардънс Лимитид ЕООД
Тсахи Табакман

30 март 2018 година

The management confirms that it has acted in accordance with its responsibilities, and that the financial statements are prepared in full compliance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

The management also confirms that in preparing the report for the activities, it has presented truly and fairly the development and the results from the operations for the year, and the main risk the entity faces. Management has approved the report for the activities and the financial statements for 2017 for issue.

Managing Director
Vitosha Gardens Limited Ltd.
Tsahi Tabakman

30th of March 2018

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик

На Витоша Гардънс Лимитид ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на Витоша Гардънс Лимитид ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за

действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на

одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.


Цвета Хайтова
Регистриран одитор



бул. Витоша 67, ет.1, ап.4
Гр. София 1000

05.06.2018г.

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Бележки към финансовия отчет	6-27

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2017	2016
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	-	69
Общо нетекущи активи		-	69
Материални запаси	12	4,674	13,056
Търговски и други вземания	13	915	3,046
Разходи за бъдещи периоди		-	-
Парични средства и еквиваленти	14	623	114
Общо текущи активи		6,212	16,216
Общо активи		6,212	16,285
Собствен капитал и пасиви			
Регистриран капитал	15	7,350	7,350
Нерегистриран капитал	15	6,063	6,063
Печалби и загуби		(11,906)	(12,864)
Общо собствен капитал		1,507	549
Пасиви			
Текущи пасиви			
Заеми и привлечени средства	16	3,937	14,036
Търговски и други задължения	17	768	1,700
Общо текущи пасиви		4,705	15,736
Общо пасиви		4,705	15,736
Общо собствен капитал и пасиви		6,212	16,285

Бележките на страници 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

 Тсахи Табакман Управител	  Цанко Дончев Пълномощник	 Цанко Дончев Съставител
--	---	---

Съгласно доклад за независим финансов одит:


 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

0743
 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

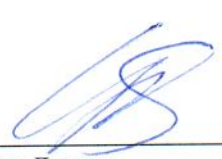
Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход
за годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Приходи от продажби	5	10,708	5,812
Други приходи	5,6	997	755
Отчетна стойност на продажбите	5	(9,592)	(5,281)
Административни разходи	7	(902)	(683)
Разходи за амортизации	11	(35)	(47)
Други разходи	8	-	(1)
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност		1 176	555
Финансови приходи	9	33	52
Финансови разходи	9	(251)	(650)
Нетни финансови разходи		(218)	(598)
Печалба / (Загуба) преди данъци		958	(43)
Разходи за данъци		-	-
Печалба / (Загуба) за периода		958	(43)
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		958	(43)

Бележките на страници 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

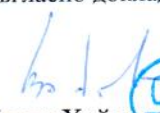

Тсахи Табакман
Управител




Цанко Дончев
Пълномощник


Цанко Дончев
Съставител

Съгласно доклад за независим финансов одит:


0743 Цвета Хайтова
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал
за годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

Бел.	Регистриран капитал	Нерегистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2016	7,350	6,063	(12,821)	592
Общо всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода	-	-	(43)	(43)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(43)	(43)
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал				
Трансфер на капитал съгласно решение на собственика	-	-	-	-
Общо сделки със собствениците	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2016	7,350	6,063	(12,864)	549
Общо всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	-	-	958	958
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(11,906)	1,507
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал				
Трансфер на капитал съгласно решение на собственика	-	-	-	-
Общо сделки със собствениците	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2017	7,350	6,063	(11,906)	1,507

Бележките на страници от 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.



Тсахи Табакман
Управител



Цанко Дончев
Пълномощник



Цанко Дончев
Съставител

Съгласно доклад за независим финансов одит:



Цвета Хайтова
Регистриран одитор



0743 Цвета Хайтова
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2017	2016
Парични потоци от оперативна дейност			
Нетна печалба /(загуба) за годината		958	(43)
Корекции за:			
Разходи за амортизации	11	35	47
Нетни финансови разходи	9	218	598
		<u>1,211</u>	<u>645</u>
Изменение на:			
- материалните запаси	12	8,382	4,574
- търговски и други вземания	13	2,131	(939)
- разходи за бъдещи периоди		-	2
- търговски и други задължения	17	(716)	134
- задължения към клиенти по предплатени аванси	17	(216)	190
		<u>9,581</u>	<u>3,961</u>
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>10,792</u>	<u>4,563</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на активи		(5)	(60)
Продажба на активи		39	124
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		<u>34</u>	<u>64</u>
Паричен поток от финансова дейност			
Получени заеми	16	137	724
Изплатени заеми	16	(10,350)	(4,945)
Получени (изплатени) лихви		(87)	(548)
Платени други финансови разходи	9	(17)	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност		<u>(10,317)</u>	<u>(4,775)</u>
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		509	(148)
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		114	262
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	14	<u>623</u>	<u>114</u>

Бележките на страници 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
Управител



Цанко Дончев
Пълномощник

Цанко Дончев
Съставител

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
Регистриран одитор



Съдържание	Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7
2. База за изготвяне	7
3. Значими счетоводни политики	8
4. Определяне на справедливи стойности	16
5. Приходи от продажби	17
6. Други приходи	17
7. Административни разходи	17
8. Други разходи	17
9. Финансови приходи и финансови разходи	18
10. Разходи за данъци	18
11. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	19
12. Материални запаси	19
13. Търговски и други вземания	20
14. Пари и парични еквиваленти	20
15. Капитал и резерви	20
16. Заеми и привлечени средства	20
17. Търговски и други задължения	21
18. Вземания по финансов лизинг	21
19. Финансови инструменти	21
20. Сделки със свързани лица	25
21. Събития след датата на баланса	27

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Витоша Гардънс Лимитид ЕООД ("Дружеството"), ЕИК 175057541, е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е гр. София, р-н Красно село, ж.к. Лагера, ул."Добротица Деспот" бл.41, партер. Дружеството е учредено на 23 март 2006г.

Основната дейност на Дружеството е строителство, ремонт и вътрешен дизайн, търговия с недвижими имоти, откриване и експлоатация на хотели, търговски комплекси, магазини, заведения за обществено хранене и офис сгради, търговско представителство на български и чуждестранни юридически или физически лица и маркетингова дейност в областта на недвижимите имоти.

Едноличният собственик на дружеството е Афи Юрп Н.В. (Afi Europe N.V.), дружеството, регистрирано съгласно законодателството на Холандия и притежава 100% от дяловете на Дружеството.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

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

Финансовия отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2017, е одобрен от ръководството на Дружеството на 30 март 2018 г.

(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(г) Използване на оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

(д) Действащо предприятие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие.

Бележки към финансовия отчет, продължение**3. Значими счетоводни политики**

Значимите счетоводни политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута**(i) Сделки в чуждестранна валута**

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен следните разлики, които се признават в друг всеобхватен доход при превалутирането на:

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

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти**(i) Не-деривативни финансови активи**

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания, пари и парични еквиваленти.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(б) Финансови инструменти, продължение

(i) Не-деривативни финансови активи, продължение

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Собственият капитал е представен по номиналната стойност на издадените и изцяло платени от собственика дялове. Всички приходи над номиналната стойност се записват в премийния резерв.

(в) Материални активи

(i) Материални активи

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

(ii) Последващи разходи

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

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(в) Материални активи, продължение

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Оборудване и обзавеждане 6,67 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Мебели и интериор 4 години
- Компютърна техника 3 години

(г) Наети активи

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

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

(д) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа на средно претеглена цена за материали и незавършено производство. В случая на произведена продукция, себестойността също така включва разходи за труд, социални осигуровки и разходи за амортизация. Тези разходи се разпределят върху продукцията на базата на нормален производствен капацитет. Себестойността може да включва печалби и загуби рекласифицирани от друг всеобхватен доход от хеджиране на парични потоци отговарящ на условията за покупки на материални запаси в чуждестранна валута. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

(е) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен. Един финансов актив е обезценен ако има обективни доказателства за обезценка в резултат от едно или повече събития, възникнали след първоначалното признаване на актива, и това събитие на загуба е засегнало очакваните бъдещи парични потоци от този актив, което може да бъде надеждно оценено.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(е) Обезценка, продължение

(i) *Не-деривативни финансови активи, продължение*

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

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

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

(ii) *Не-финансови активи*

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

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(е) Обезценка, продължение

(ii) Не-финансови активи, продължение

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(ж) Провизии

Провизия се начислява в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дискотиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дискотираната стойност се признава като финансов разход.

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(з) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че същественият риск от собствеността се прехвърля към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба. При продажба на дървен материал и изделия от хартия, прехвърляне обикновено се случва, когато продуктът е постъпил в склада на клиента, но за някои международни превози прехвърляне възниква при товаренето на стоките на съответния превозвач в пристанището на продавача. Обикновено за такива продукти купувачът няма право на връщане. При продажба на някои продукти, трансфер настъпва след получаване от клиента.

(ii) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(и) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котиран/търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизии, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(й) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумата използвана за данъчни цели.

Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(к) Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обхваща всички фази на проекта по разработване на МСФО 9 и заменя МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Дружеството предстои да анализира и оцени ефектите от този стандарт върху бъдещото финансово състояние и резултати от дейността.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложен към приходите по договори с клиенти (с малки изключения), независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът ще се прилага и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности (например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Ще се изискват по-детайлни оповестявания, включително разбивки на общите приходи, информация за отделните задължения за изпълнение, изменение в салдата на отчетените активи и пасиви по договори с клиенти, както и ключови преценки и оценки. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (Разяснения)

Разясненията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на разясненията, е да се изяснят намеренията, при разработването на МСФО 15, по отношение на отчитането на идентифицираните задължения за изпълнение, изменение в текста на принципа „отделно разграничим“, анализ на договорености за продажби за определянето дали дружеството действа като принципал или като агент, както и прилагането на принципа за контрол, нови изисквания за лицензите предоставяйки допълнителни насоки за отчитане на интелектуалната собственост и авторските права. Разясненията също предоставят допълнителни практически насоки за прилагането на пълен ретроспективен подход и модифициран ретроспективен подход при преминаване към МСФО 15. Разясненията все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на тези разяснения върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 16 Лизинг

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 определя принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг и за двете страни по договор, т.е. клиента („лизингополучател“) и на доставчика („лизингодател“). МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Стандартът все още не е приет от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(к) Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано
(продължение)

Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 12 Данъци върху дохода (Изменения) – Признание на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСС 7 Отчет за паричните потоци (Изменения) – Инициатива по оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Целта на тези изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност. Измененията изискват оповестявания, които позволяват на инвеститорите да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори

Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутване на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен предплатен актив или отсрочен приход, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Разяснението все още не е прието от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Прехвърляне на инвестиционен имот

Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

В цикъла 2014-2016 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи три стандарта, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. / 1 януари 2018 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - заличаване на краткосрочните освобождавания от изискванията за предприятия, прилагащи за първи път стандартите. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия - поясняване на обхвата на

изискването за оповестяване в МСФО 12 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г.), и

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.).

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса. Това се прави само за целите на оповестяването.

Бележки към финансовия отчет, продължение

5. Приходи от продажби

В хиляди лева

	2017	2016
Брутни приходи от продажби	10,708	5,812
Приходи от последваща оценка	802	427
Отчетна стойност на продажбите	<u>(9,592)</u>	<u>(5,281)</u>
	<u>1,918</u>	<u>958</u>

Дружеството притежава жилищна сграда, която се намира на адрес: гр. София, ж.к. Кръстова вада, ул. „Димитър Манчев“ 1. През 2017 г. реализираните приходи са от продажба на 44 апартамента, които са предадени във владение на собствениците им. През 2016 г. са признати като приход 27 апартамента.

6. Други приходи

В хиляди лева

	2017	2016
Приходи от неустойки	35	76
Приходи от наеми	122	224
Други приходи	<u>38</u>	<u>28</u>
	<u>195</u>	<u>328</u>

7. Административни разходи

В хиляди лева

	2017	2016
Реклама и маркетинг	(526)	(276)
Разходи по поддръжка	(63)	(99)
Разходи за одит и правни услуги	(9)	(13)
Разходи за местни данъци и такси	(49)	(80)
Управленски услуги	(206)	(166)
Комунални разходи	(23)	(36)
Разходи за застраховки	(9)	(9)
Други разходи	<u>(17)</u>	<u>(4)</u>
	<u>(902)</u>	<u>(683)</u>

8. Други разходи

В хиляди лева

	2017	2016
Разходи за данъци, такси, глоби	<u>-</u>	<u>(1)</u>
	<u>-</u>	<u>(1)</u>

Бележки към финансовия отчет, продължение

9. Финансови приходи и финансови разходи

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Приходи от лихви	33	52
Финансови приходи	33	52
Разходи за лихви	(233)	(644)
Разходи за банкови такси	(9)	(3)
Загуба от промяна на валутните курсове	(9)	(3)
Финансови разходи	(251)	(650)
	(218)	(598)

10. Разходи за данъци

Данъчните органи са овластени да проверяват Дружеството за пет годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство.

Със заповед за възлагане на ревизия от 21.12.2017г. на Дружеството е възложена ревизия за корпоративен данък за периода 01.01.2011 – 31.12.2016. Към датата на издаване на финансовия отчет ревизията не е приключила.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има непризнат данъчен актив по отношение на данъчни загуби за пренасяне в размер на 100 хил.лв., тъй като няма сигурност дали ще генерира достатъчно бъдещи облагаеми печалби, които да намалят актива. Дружеството има следните данъчни загуби за пренасяне:

Краен срок на ползване	Данъчна загуба за пренасяне
<i>В хиляди лева</i>	
2018	240
2019	239
2020	214
2021	307
2022	-
	<u>1,000</u>

11. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева

	Компютърна техника	Мебели и интериор, оборудване и обзавеждане	Други активи	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2016	13	377	5	395
Придобити активи	-	60	-	60
Отписани активи	-	(124)	-	(124)
Салдо към 31 декември 2016	13	313	5	331
Салдо към 1 януари 2017	13	313	5	331
Придобити активи	-	8	-	8
Отписани активи	-	(231)	-	(231)
Салдо към 31 декември 2017	13	90	5	108
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2016	13	258	5	276
Амортизация за годината	-	47	-	47
Отписана амортизация	-	(61)	-	(61)
Салдо към 31 декември 2016	13	244	5	262
Салдо към 1 януари 2017	13	244	5	262
Амортизация за годината	-	35	-	35
Отписана амортизация	-	(189)	-	(189)
Салдо към 31 декември 2017	13	90	5	108
Балансова стойност				
Към 31 декември 2016	-	69	-	69
Към 31 декември 2017	-	-	-	-

12. Материални запаси

В хиляди лева

	2017	2016
Салдо към 1 януари	13,056	17,630
Други изменения	196	280
Себестойност на продадени материални запаси	(9,380)	(5,281)
Обезценка на стоки	802	427
Салдо към 31 декември	4,674	13,056

Материалните запаси включват проект за изграждане на жилищни сгради, съгласно който са изградени 144 апартамента, намиращи се в ж. к. Кръстова вада, ул. „Димитър Манчев“, София. Проектът е завършен през 2009 г. и Дружеството започва да реализира приходи от продажби. Към 31 декември 2017 г. са продадени 123 апартамента.

Бележки към финансовия отчет, продължение

13. Търговски и други вземания

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Търговски вземания		658	945
Търговски вземания от свързани лица	20	6	43
Вземания по финансов лизинг	18	249	687
Блокирани парични средства		-	1,367
Други вземания		2	4
		<u>915</u>	<u>3,046</u>

14. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	2017	2016
Парични средства в брой	6	5
Парични средства в банки	617	109
	<u>623</u>	<u>114</u>

15. Капитал и резерви

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2017, възлиза на 7,350 хил. лв. и представлява 735 дяла с номинална стойност 10 хил. лв. всеки. Дружеството се притежава 100% от холандското дружество АФИ Юръп Н.В.

16. Заеми и привлечени средства

Настоящата бележка предоставя информация относно договорните условия и срокове по лихвените заеми на Дружеството. За повече информация относно експозицията на Дружеството на лихвен риск, валутен риск и ликвиден риск вижте бел. 19 Финансови инструменти.

Обезпечен кредит, предоставен от Юробанк България.

На 1 август 2007 година Дружеството е сключило Договор за заем с И Еф Жи Прайвит Банк (Люксембург) СА за сумата от 12.1 милиона Евро. Кредитът е инвестиционен с цел изграждане и въвеждане в експлоатация на жилищния комплекс Витоша Тюлип, състоящ се от 10 сгради с общо 144 апартамента, СПА център и подземни паркоместа. С договор за прехвърляне на вземания от 23 декември 2011 кредитор на Дружеството става Юробанк България АД. Към 31 декември 2017г. банковият заем е напълно погасен и всички обезбечения/ипотеки и залози учредени в полза на банката са заличени.

Необезпечени кредити от свързани лица

Към 31.12.2016г. всички заеми от свързани лица са сключени с АФИ Юръп Финансинг Б.В. и са платими при поискване. Лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 2%. На 01.01.2017г. е подписан договор за заем според който всички задължения на дружеството към АФИ Юръп Финансинг Б.В. се прехвърлят към АФИ Корпорейт Файненсинг Б.В. Всички останали условия по заема се запазват. Задълженията по този заем към 31 декември 2017 се състоят от 1,087 хил. лв. главница (2016: 2,906 хил. лв.) и 2,850 хил. лв. натрупани лихви (2016: 2,736 хил. лв.). Разходите за лихви за 2017 г. възлизат на 114 хил. лв. (2016: 105 хил.лв.).

Бележки към финансовия отчет, продължение

17. Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Задължения към доставчици		81	22
Задължения към свързани лица	20	95	1,165
Предплатени суми от клиенти		521	359
Задължения за данък при източника		2	4
Задължения за данък добавена стойност		42	125
Други задължения		27	25
		<u>768</u>	<u>1,700</u>

18. Вземания по финансов лизинг

Към 31 декември 2017 г. Дружеството има 2 активни договора за финансов лизинг на апартаменти. Вземанията по финансов лизинг до 1 година са на стойност 249 хил. лв. (2016: 728 хил. лв.), а над 1 година – 0 хил. лв.

19. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

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

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

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

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

Кредитен риск

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

Бележки към финансовия отчет, продължение

19. Финансови инструменти, продължение

Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това във всички случаи се изисква плащане на задатък по договорите за покупко-продажба, като обезпечение за изпълнение на договорните ангажменти.

Инвестиции

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

Гаранции

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

Ликвиден риск

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

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия.

(i) Валутен риск

Дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

(ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството не е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Управление на капитала

Политиката на управление на Дружеството е да поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината.

Бележки към финансовия отчет, продължение

19. Финансови инструменти, продължение

Кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на кредитен риск.

Максималната експозиция към кредитен риск към датата на финансовия отчет е:

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Пари и парични еквиваленти	14	623	114
Блокирани парични средства	13	-	1,367
Търговски вземания	13	907	1,632
		<u>1,530</u>	<u>3,113</u>

Анализът на вземанията по период на възникване, към датата на отчета е следният:

В хиляди лева	Брутно 2017	Обезценка 2017	Брутно 2016	Обезценка 2016
Непросрочени	907	-	1,639	-
Просрочени между 0 – 30 дни	-	-	-	-
Просрочени между 31 – 120 дни	-	-	-	-
Просрочени между 121 дни – 1 година	-	-	-	-
Просрочени над една година	-	-	-	-
	<u>907</u>	<u>-</u>	<u>1,639</u>	<u>-</u>

Ликвиден риск

По-долу са посочени договорните падежи на финансовите задължения:

31 декември 2017

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	-	-	-	-	-	-	-
Необезпечени търговски заеми	3,937	3,937	3,937	-	-	-	-
Търговски задължения	697	697	697	-	-	-	-
	<u>4.634</u>	<u>4.634</u>	<u>4.634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовия отчет, продължение

19. Финансови инструменти, продължение

31 декември 2016

В хиляди лева

	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	8,394	8,394	8,394	-	-	-	-
Необезпечени търговски заеми	5,642	5,642	5,642	-	-	-	-
Търговски задължения	1,546	1,546	1,546	-	-	-	-
	<u>15.582</u>	<u>15.582</u>	<u>15.582</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите, реализирани през 2017 г. са деноминирани в лева и евро.

Заемите, отпуснати на Дружеството, са деноминирани в Евро.

Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността при промяна в обменните курсове за лева и евро спрямо други чуждестранни валути няма да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството поради по-горе посочените факти.

Лихвен риск

Към датата на финансовия отчет профилът на лихвения процент на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството, е:

	Бел.	2017	2016
В хиляди лева			
Инструменти с фиксиран лихвен процент			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		<u>-</u>	<u>-</u>
Инструменти с променлив лихвен процент			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	16	<u>(3,937)</u>	<u>(14,036)</u>
		<u>(3,937)</u>	<u>(14,036)</u>

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксиран лихвен процент

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксиран лихвен процент по справедлива стойност в печалбата или загубата, и Дружеството не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджингови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджингово отчитане. Ето защо промяна в лихвените проценти към датата на отчета няма да повлияе на печалбата или загубата.

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с променлив лихвен процент

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на отчета би увеличила (намалила) собствения капитал и печалбата или загубата със стойностите, посочените по-долу. При този анализ се допуска, че всички останали променливи, по-специално курсовете на чуждестранната валута, остават непроменени. Анализът е извършен на същата база за 2016 г.

Ефект от промяна с 1 % на лихвения процент за инструменти с променлив лихвен процент:

В хиляди лева	Ефект върху печалбата или загубата		Ефект върху собствения капитал	
	1%	1%	1%	1%
	увеличение	намаление	увеличение	намаление

31 декември 2017

Инструменти с променлив лихвен процент	(39)	39	(39)	39
Чувствителност на паричния поток (нетно)	(39)	39	(39)	39

31 декември 2016

Инструменти с променлив лихвен процент	(140)	140	(140)	140
Чувствителност на паричния поток (нетно)	(140)	140	(140)	140

Бележки към финансовия отчет, продължение

19. Финансови инструменти, продължение

Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви заедно с балансовите стойности, посочени в отчета, са както следва:

В хиляди лева	2017		2016	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Търговски вземания от клиенти	907	907	1,632	1,632
Блокирани парични средства	-	-	1,367	1,367
Пари и парични еквиваленти	623	623	114	114
Обезпечени банкови заеми	-	-	(8,394)	(8,394)
Необезпечени заеми от свързани лица	(3,937)	(3,937)	(5,642)	(5,642)
Търговски задължения	(768)	(768)	(1,700)	(1,700)
	<u>(3,175)</u>	<u>(3,175)</u>	<u>(12,623)</u>	<u>(12,623)</u>

20. Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с дружество-майка – АФИ Юръп Н.В., което е едноличен собственик на капитала, както и с други дружества, свързани с дружеството-майка - АФИ Юръп България ЕООД, АФИ Корпорейт Файненсинг Б.В., Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД и Малина Гардънс ЕООД.

Бележки към финансовия отчет, продължение
20. Сделки със свързани лица, продължение

Следните сделки със свързани лица са възникнали през годината:

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2017	Салдо към 31 Декември 2017	
			Вземания	Задължения
В хиляди лева				
АФИ Корпорейт Файненсинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Получен заем	-	3,937
АФИ Юрп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	46
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Предплатени мениджърски услуги	-	36
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	13
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Наем	-	-
Малина Гардънс ЕООД	Дружество под общия контрол		6	-
			6	4,032

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2016	Салдо към 31 Декември 2016	
			Вземания	Задължения
<i>В хиляди лева</i>				
АФИ Юрп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Получен заем	-	5,642
АФИ Юрп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	1,092
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Предплатени мениджърски услуги	12	-
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	73
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Наем	25	-
Малина Гардънс ЕООД	Дружество под общия контрол		6	-
			43	6,807

Свързани лица <i>В хиляди лева</i>	Връзка	Сделки през 2016	Транзакции през 2016	
			Приходи	Разходи
АФИ Юрп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	92
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	120
АФИ Корпорейт Файненсинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Финансови разходи – начислени лихви	-	114
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	63
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	8	-
			8	389

Бележки към финансовия отчет, продължение

20. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица <i>В хиляди лева</i>	Връзка	Сделки през 2016	Транзакции през 2016	
			Приходи	Разходи
АФИ Юрп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	78
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	88
АФИ Юрп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Финансови разходи – начислени лихви	-	105
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	99
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	21	-
			<u>21</u>	<u>370</u>

21. Събития след датата на баланса

Няма събития след датата на баланса, които да налагат корекция или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.