

Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2016 година

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2016

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2016 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕКСПО 2000 Риъл Естейт” ЕООД (“Дружеството”) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с дело № 4206/2002 година от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България и пререгистрирано в Търговския регистър на Република България на 04.10.2010 г. с ЕИК 130918314.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изграден върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. “Никола Вапцаров” № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички бележки. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2016	2015
Приходи от продажби (хил.лв)	6,962	6,801
Брутна печалба (хил.лв)	434	279
Оперативна печалба (хил.лв)	1,681	1,354

Дружеството, към 31 декември 2016 година има нетни активи в размер на 8,243 хил. лева (31.12.2015 г.: нетни активи в размер на 7,893 хил. лева).

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 90 % от приходите на Дружеството за 2016 г. са резултат от продажби към шест клиента (2015: 90 % от приходите са резултат от продажба към същите клиенти). 99 % от приходите за 2016 г. са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	31 декември 2016	31 декември 2015
Търговски и други вземания	3,061	4,491
Пари и парични еквиваленти	2,630	4,498
	<u>5,691</u>	<u>8,989</u>

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия в размер на 26,288 хил.евро, Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000 хил. евро.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

Управление на капитала

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 5,877,490 лв., е разпределен в 587,749 /петстотин осимдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/ дяла, всеки по 10 /десет/ лева. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление Виена, ул. Ландштрасер Хауптштрасе 2а притежава 100 % от капитала на Дружеството, вписан като особен залог в полза на Райфайзен Централбанк Остерайх АГ.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството е в процес на изграждане на четвърта фаза от бизнес център Експо 2000, като по проект е планирано завършването на строителството през 2017 година.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

През 2016 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2016 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет на всички значими аспекти от дейността на Дружеството в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.



.....
Адина Уелш
Управител

София, 17 юни 2017 г.



.....
Мартина Ледерер
Управител

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2016**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на Експо 2000 Риъл Естетйт ЕООД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Експо 2000 Риъл Естетйт ЕООД („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2016 и отчета за приходите и разходите, отчета за 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, с изключение на възможния ефект от информацията описана в раздела от нашия доклад "База за изразяване на квалифицирано мнение", приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Към 31 декември 2016 Дружеството отчита положителна търговска репутация с балансова стойност в размер на 2,073 хил. лв. (2015: 2,428 хил. лв.), която е формирана при бизнес комбинация от предходни години. Ние не получихме достатъчни подходящи одиторски доказателства по отношение на същността и отчетната стойност на това салдо и не бяхме в състояние да определим дали положителната търговска репутация към 31 декември 2016 е правилно представена и оценена и свързаните с това ефекти върху отчета за приходите и разходите и собствения капитал.

До 1 януари 2016 Дружеството е признало разходи по получени банкови заеми като текущ разход в момента на възникването им, вместо същите да бъдат капитализирани в съответствие с МСС 23 Разходи по заеми. Към 31 декември 2016 ръководството на Дружеството не е направило корекция по отношение на капитализацията на разходите по заеми, направени преди 1 януари 2016 г. Ние не успяхме да определим дали са необходими корекции на балансовата стойност на материалните активи, неразпределена печалба и разходи за лихви към 31 декември 2016 и за годината, приключваща на тази дата, по отношение на капитализацията на разходи по заеми.

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 квалифицирано мнение.

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

Управителите (Ръководството) носят 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.

Както е описано в раздела "База за изразяване на квалифицирано мнение" по-горе, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства дали положителната търговска репутация към 31 декември 2016 е правилно представена и оценена, както и дали е необходима корекция, свързана с капитализация на разходи по заеми преди 1 януари 2016. Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България 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 се дължат 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 се дължат 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 със Закона за независимия финансов одит и 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 със Закона за независимия финансов одит и 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 се дължат 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 в резултат от измама, е по-висок от риска от неразкриване на съществено неправилно отчитане, което е в 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.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29 ноември 2016. 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:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в "Доклад относно одита на финансовия отчет" по-горе.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Делойт Оудит ООД

Делойт Оудит ООД

Момчил Чергански

Момчил Чергански
Пълномощник на управителя Асен Димов
Регистриран одитор



гр. София
28 юни 2017

Отчет за приходите и разходите
 За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележки	2016	2015
Приходи от наеми		7,009	6,801
Други приходи		255	43
Общо приходи	2	7,264	6,844
Разходи за материали и външни услуги	3	(2,782)	(2,536)
Разходи за персонала	4	(22)	(39)
Разходи за амортизация	5	(2,412)	(2,363)
Други оперативни разходи	6	(366)	(552)
Оперативна печалба от дейността		1,682	1,354
Нетни финансови разходи	7	(1,248)	(1,075)
Печалба преди данъци		434	279
Разход за данъци	8	(85)	(77)
Печалба за периода		349	202

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2017 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Мартина Ледерер
 Управител




 Филип Уелш
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор
 Дата: 28.06.2017



Отчет за собствения капитал
За годината, приключваща на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	Бележки	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 1 януари 2015		5,877	1,814	7,691
Нетна печалба за периода		-	202	202
Баланс към 31 декември 2015		5,877	2,016	7,893
Баланс към 1 януари 2016		5,877	2,016	7,893
Нетна печалба за периода		-	349	349
Баланс към 31 декември 2016	16	5,877	2,365	8,242

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2017 г. от:


 Адина Уелш
 Управител




 Мартина Ледерер
 Управител


 Филип Уелш
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор

Дата: 28.06.2017



**Счетоводен баланс
 Към 31 декември**

В хиляди лева	Бележки	31 декември 2016	31 декември 2015
Активи			
Инвестиционни имоти	10	34,343	36,624
Дълготрайни материални активи	9	22,775	5,965
Търговска репутация	11	2,073	2,428
Други нематериални активи	11	1	1
Отсрочени данъчни активи	12	-	2
Разходи за бъдещи периоди	14	-	-
Общо нетекущи активи		59,192	45,020
Търговски и други вземания	13	3,061	4,491
Разходи за бъдещи периоди	14	11	25
Корпоративен данък за възстановяване		94	105
Пари и парични еквиваленти	15	2,630	4,498
Общо текущи активи		5,796	9,119
Общо активи		64,988	54,139
Собствен капитал			
Регистриран капитал	16	5,877	5,877
Натрупани печалби и загуби		2,365	2,016
Общо собствен капитал		8,242	7,893
Пасиви			
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	50,192	30,316
Общо нетекущи пасиви		50,192	30,316
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	2,608	13,895
Търговски задължения	18	2,914	967
Задължения по депозити на наематели		1,029	1,061
Приходи за бъдещи периоди		3	7
Общо текущи пасиви		6,554	15,930
Общо капитал и пасиви		64,988	54,139

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2017 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Мартина Ледерер
 Управител


 Филип Уелш
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.


 Момчил Чергански
 Регистриран одитор

Дата: 28.06.2017



Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележки	2016	2015
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		9,315	8,963
Плащания свързани с трудови възнаграждения		(25)	(40)
Плащания към доставчици		(2,120)	(1,637)
Платен данък върху печалбата		(72)	(113)
Други постъпления свързани с основната дейност		768	(804)
Парични потоци от оперативната дейност		7,866	6,369
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(17,326)	(12,715)
Парични потоци свързани с инвестиционна дейност		(17,326)	(12,715)
Финансова дейност			
Получени търговски заеми		14,401	12,832
Изплатени търговски заеми		(5,574)	(5,374)
Получени лихви		-	-
Изплатени лихви		(1,235)	(864)
Паричен поток от финансова дейност		7,592	6,594
Нетно изменение на парите и паричните еквиваленти		(1,868)	238
Пари и парични еквиваленти към 1 януари		4,498	4,260
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	15	2,630	4,498

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 17.06.2017 г. от:


 Адина Уелш
 Управител


 Мартина Ледерер
 Управител




 Филип Уелш
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД
 Съставител

Бележките са неразделна част от този финансов отчет.

Момчил Чергански
 Регистриран одитор
 Дата: 28.06.2017



Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики

Дружеството

Наименование на предприятието: "ЕКСПО 2000 Ригъл Естейт" ЕООД.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Място на извършване на стопанска дейност: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове, регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изградена върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. "Никола Вапцаров" № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на 17 юни 2017 година.

(а) Изразяване за съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

(б) База за оценяване

Дружеството е изготвило този отчет на база на историческата стойност.

(в) Функционална и презентационна валута

Функционална и презентационна валута на Дружеството е Българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в Български лева, закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с Национални счетоводни стандарти, изисква Ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Промени на счетоводните оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещи периоди.

(д) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие. Към 31 декември 2016 текущите пасиви надвишават текущите активи, като основната причина за това е договорения падеж на заеми от свързани лица с падеж през 2018 година. Основният кредитор на Дружеството, групата Райфайзен Банк (RBI AG), е и негов собственик. Ръководството на Дружеството очаква срокът на падеж на заемите да бъде удължен и предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от оперативна дейност и договори за финансиране) ще са адекватни за ликвидните нужди на Дружеството през следващата 2018 година.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции, се отчитат в печалби и загуби. Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на тяхното установяване.

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

(ж) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете.

(i) Първоначално признаване

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка по модела цена на придобиване на СС 40 *Инвестиционни имоти*.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали, за да се подмени главен компонент на инвестиционен имот се капитализират и се отчитат отделно. Разходите за основен ремонт се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в отчета за приходи и разходи в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в печалби и загуби на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява, когато активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

• Сгради и конструкции	25 години
• Машини и оборудване	5 години
• Стопански инвентар	7 години
• Други дълготрайни активи	7 години

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими данъци по доставката, както и от разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на дълготрайни материални активи се осъществява по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение или оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в печалби и загуби в момента на тяхното извършване.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Определения полезен живот е както следва:

• Машини и оборудване	5 години
• Стопански инвентар	7 години
• Други дълготрайни активи	7 години
• Компютърна техника	2 години

(и) Нематериални активи

(i) Първоначално признаване

Нематериални 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, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нематериални активи (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява, когато активът е отписан. Очаквания срок на полезен живот, в години, е както следва:

- Софтуер 2 години

(iv) Положителна търговска репутация

Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот. Възприетият метод на амортизация е линейния метод на амортизация с полезен живот от 20 години.

(й) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Недеривативните финансови инструменти първоначално се отчитат по справедлива стойност плюс, за инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, всички отнасящи се разходи по придобиването. След първоначалното признаване недеривативните финансови инструменти се отчитат както е описано по-долу.

Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка. Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък. Банкови депозити с падеж над 3 месеца не се третираат като пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Други

Други недеривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загубите от обезценки.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Финансови инструменти (продължение)

Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните задължения се представят по номинална стойност.

(ii) Деривативни финансови инструменти

Съгласно политиката си за контролиране на финансовия риск Дружеството не използва деривативни финансови инструменти.

(к) Приходи

Приходите от предоставени услуги се признават в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност или свързаните разходи.

(i) Приходи от наеми

Приходите от оперативен лизинг (наем) се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем.

(л) Разходи

(i) Разходи за дейността

Разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване.

(ii) Нетни финансови разходи

Нетните финансови разходи включват дължими лихви по заеми, начислявани по метода на ефективната лихва за заемите и кредити от банкови институции и по метода на номиналната лихва за заемите от акционери и свързани лица, получени лихви от вложени средства, и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси и печалби и загуби от хеджиращи инструменти, които се начисляват в отчета за приходите и разходите.

Приход от лихви се начислява в печалби и загуби, като се взема предвид ефективния приход от актива.

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Данък върху печалбата

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 до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се 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 финансовите отчети и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочените данъци се изчисляват като се използват данъчни ставки, в сила или които се очаква да влязат в сила към датата на изготвяне на отчета при реализиране на временните разлики.

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 са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

Бележки към финансовия отчет

2. Приходи от дейността

В хиляди лева

	2016	2015
Приходи от наеми	5,330	5,103
Приходи от префактурирани комунални услуги	1,679	1,698
Приходи от префактурирани подобрения	-	-
Други	255	43
	<u>7,264</u>	<u>6,844</u>

3. Разходи за материали и външни услуги

В хиляди лева

	2016	2015
Разходи за материали	375	344
Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот	770	635
Общи разходи за техническа поддръжка	432	442
Охрана	194	197
Такса смет	186	201
Данък сгради	57	63
Почистване на общи площи	98	125
Оперативни разходи	193	195
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	34	27
Ремонтни услуги	185	62
Правни и консултантски услуги	139	106
Счетоводни и одиторски услуги	52	50
Разходи за реклама	37	20
Други разходи за външни услуги	30	69
	<u>2,782</u>	<u>2,536</u>

4. Разходи за персонала

В хиляди лева

	2016	2015
Заплати и възнаграждения	22	39
	<u>22</u>	<u>39</u>

Управителя на Дружеството получава възнаграждение по договор за управление.

5. Разходи за амортизация

В хиляди лева

		2016	2015
Разходи за амортизации на дълготрайни материални активи	Бел. 9	40	19
Амортизация на инвестиционен имот	10	2,016	1,988
Амортизация на положителна репутация	11	356	356
		<u>2,412</u>	<u>2,363</u>

Бележки към финансовия отчет

6. Други оперативни разходи

В хиляди лева

	2016	2015
Отписване на активи	323	506
Други разходи	43	46
	<u>366</u>	<u>552</u>

7. Финансови разходи / приходи

В хиляди лева

	2016	2015
Разходи за лихви	1,235	989
Финансови разходи	7	83
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	6	3
Общо финансови разходи	<u>1,248</u>	<u>1,075</u>
Приходи от лихви	-	-
Общо финансови приходи	<u>-</u>	<u>-</u>
Нетни финансови разходи	<u>1,248</u>	<u>1,075</u>

8. Разходи за данъци

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

Текущ данък

Данък за текущата година

	2016	2015
Данък за текущата година	83	75

Движение на отсрочените данъци

Възникване и обратно проявление на временни разлики

Възникване и обратно проявление на временни разлики	2	2
---	---	---

Общо разход за данък върху печалбата	<u>85</u>	<u>77</u>
---	-----------	-----------

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

		2016		2015
Печалба/(загуба) преди данъци		434		279
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10%	43	10%	28
Отстъпка от данък		-		(1)
Разходи, непризнати за данъчни цели		4		11
Разходи за лихви, слаба капитализация		-		3
Амортизация на положителна репутация		36		36
Ефективна данъчна ставка	19.12%	83	27.60%	77

Бележки към финансовия отчет

9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	Съоръжения, машини и оборудване	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2015	454	718	1,172
Придобити активи	50	6,906	6,956
Отписани активи	(313)	(1,740)	(2,053)
Баланс към 31 декември 2015	191	5,884	6,075
Баланс към 1 януари 2016	191	5,884	6,075
Придобити активи	158	16,695	16,853
Отписани активи	-	(2)	(2)
Баланс към 31 декември 2016	349	22,577	22,926
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2015	403	-	403
Амортизация за периода	19	-	19
Отписана амортизация	(312)	-	(312)
Баланс към 31 декември 2015	110	-	110
Баланс към 1 януари 2016	110	-	110
Амортизация за периода	41	-	41
Отписана амортизация	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	151	-	151
Балансова стойност			
Към 31 декември 2015	81	5,884	5,965
Към 31 декември 2016	198	22,577	22,775

Разходите за придобиване на дълготрайни материали активи са свързани с изграждането на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4. Дружеството през 2011г. разрушава частично Фаза 0 от комплекс Експо 2000, което е първоначален етап от изграждането на Фаза 3 в бизнес център Експо 2000. В средата на 2013 година започват строителни дейности по изграждането на Фаза 3. В края на 2014 г. строителството на Фаза 3 е завършено и сградата е заприходена в баланса на дружеството като инвестиционен имот. Към края на отчетния период се отчитат разходи за придобиване на ДМА по довършителни дейности, свързани с Фаза 3 и започналите дейности по изграждане на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4.

Бележки към финансовия отчет

10. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Земи	Подобрения на активи	Сгради	Общо
Отчетна стойност				
Рекласифициран				
Баланс към 1 януари 2015	430	299	44,815	45,544
Придобити	-	100	1,509	1,609
Отписани			(1,067)	(1,067)
Баланс към 31 декември 2015	430	399	45,257	46,086
Баланс към 1 януари 2016	430	399	45,257	46,086
Придобити	-	-	58	58
Отписани			(342)	(342)
Баланс към 31 декември 2016	430	399	44,973	45,802
Амортизация				
Баланс към 1 януари 2015	-	98	7,938	8,036
Амортизация за годината	-	118	1,870	1,988
Рекласификация			(562)	(562)
Баланс към 31 декември 2015	-	216	9,246	9,462
Баланс към 1 януари 2016	-	216	9,246	9,462
Амортизация за годината	-	95	1,921	2,016
Отписани			(19)	(19)
Баланс към 31 декември 2016	-	311	11,148	11,459
Балансова стойност				
Към 31 декември 2015	430	183	36,011	36,624
Към 31 декември 2016	430	88	33,825	34,343

Дружеството е залажило в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ следните собствени активи:

- Урегулиран поземлен имот с площ 17,067.35 кв.м.
- Комплекс «ЕКСПО - 2000», с разгърната застроена площ от 7,282.10 кв.м, състоящ се от: двуетажна сграда с РЗП 2,867 кв.м.; едноетажна сграда с РЗП 764 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 2,242.60 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 581.50 кв.м.; ресторант с РЗП 474 кв.м.; кафе с РЗП 90 кв.м. и мезонетен апартамент с РЗП 263 кв.м.
- Офис сграда ЕКСПО 2000, с подземни гаражи, трафопост и кабели 10KV с обща РЗП 9,734.74 кв.м.

Бележки към финансовия отчет

11. Търговска репутация и други нематериални активи

<i>В хиляди лева</i>	Програмни продукти	Търговска репутация	Патент	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2015	2	7,106	1	7,109
Баланс към 31 декември 2015	2	7,106	1	7,109
Баланс към 1 януари 2016	2	7,106	1	7,109
Баланс към 31 декември 2016	2	7,106	1	7,109
Амортизация				
Баланс към 1 януари 2015	2	4,322	-	4,322
Амортизация за годината	-	356	-	356
Баланс към 31 декември 2015	2	4,678	-	4,678
Баланс към 1 януари 2016	2	4,678	-	4,678
Амортизация за годината	-	355	-	355
Баланс към 31 декември 2016	2	5,033	-	5,033
Балансова стойност				
Към 31 декември 2015	-	2,428	1	2,429
Към 31 декември 2016	-	2,073	1	2,073

Във връзка с извършеното вливане на „Кампус Риал Естейт“ ЕООД в „Експо 2000 Риъл Естейт“ ЕООД от 09.10.2002 г. предприятието-правоприемник отразява в актива на баланса си търговска репутация с отчетна стойност 7,105,778 лева.

Бележки към финансовия отчет

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

<i>В хиляди лева</i>	Активи		Пасиви		Нетен размер	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Вземания	2	2	-	-	2	2
Нетни данъчни активи / (пасиви)	2	2	-	-	2	2

Приложимата данъчна ставка е тази, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане, която е в размер на 10% и е в сила през 2016 година.

Движение на отсрочените данъчни активи

<i>В хиляди лева</i>	Признати в:		
	Баланс 1.01.2015	ОПР	Баланс 31.12.2015
Обезценка на вземания	4	(2)	2
	4	(2)	2

<i>В хиляди лева</i>	Признати в:		
	Баланс 1.01.2016	ОПР	Баланс 31.12.2016
Обезценка на вземания	2	(2)	-
	2	(2)	-

Бележки към финансовия отчет

13. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	2016	2015
Вземания от клиенти	84	55
Обезценка на вземания	-	-
Аванси към доставчици	1,848	3,441
ДДС за възстановяване	1,129	995
	<u>3,061</u>	<u>4,491</u>

14. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2016	2015
Предплатени разходи за природен газ	11	25
	<u>11</u>	<u>25</u>

15. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	2016	2015
Наличности по банкови сметки	2,630	4,498
Общо пари и парични еквиваленти	<u>2,630</u>	<u>4,498</u>

Притежаваните от Дружеството банкови сметки в Райфайзенбанк (България) ЕАД са заложиени като обезпечение в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

16. Капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

Към 31 декември 2016 година дружествения капитал е с номинална стойност 5,877 хил. лева (2015: 5,877 хил. лева) е 100 % собственост на Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ. Капиталът е разпределен в 587,749 /петстотин осемдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/дяла, всеки по 10 /десет/ лева.

Дружеството е учредило особен залог върху 200 дяла, с номинална стойност 50 лева всеки, на обща стойност 10,000 лева, в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

Бележки към финансовия отчет

17. Лихвени кредити и заеми

Тази бележка представя заключителните салда по заемите от акционери и свързани лица:

Дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2016	2015
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш А	-	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	-	-
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	1,956	1,956
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш Е	48,481	28,360
Разходи за такси	(245)	-
	<u>50,192</u>	<u>30,316</u>

Краткосрочна част по дългосрочни заеми

В хиляди лева

	2016	2015
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ - транш А	-	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	2,935	13,960
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш D	-	-
Разходи за такси	(327)	(65)
	<u>2,608</u>	<u>13,895</u>

Лихвени кредити и заеми

	Номинален лихвен процент	Матуритет
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ - транш А	Euribor + 2.55%	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В	Euribor + 2.55%	2018
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – транш С	Euribor + 1.25%	-
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш D	Euribor +	2018
	2.75%	

Бележки към финансовия отчет

18. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2016	2015
Задължения към свързани лица	-	-
Задължения към доставчици	2,915	967
Други	-	-
	<u>2,915</u>	<u>967</u>

19. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

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.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена 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.

(i) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за индустрията или за съответната пазар, на който оперира Дружеството.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за съответната държава. Няма концентрация на кредитен риск в един значим клиент.

Към датата на отчета няма значителна концентрация на кредитен риск. Максимално поетия кредитен риск представлява балансовата стойност на финансовите активи, включително вземания от свързани лица, които към датата на отчета са:

Бележки към финансовия отчет

19. Финансови инструменти, продължение

В хиляди лева	Бележка	Балансова стойност	
		2016	2015
Търговски и други вземания	13	3,061	4,491
Парични средства по разплащателни сметки и банки	15	2,630	4,498
		<u>5,691</u>	<u>8,989</u>

(ii) Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

2015		Баланс	Договор	До 6	6-12	1- 2	2 - 5	Над
		ва	ени пар.	месеца	месеца	год	год	го,
		стойност	потоци					
В хиляди лева	Бел.	2015						
Търговски задължения	18	967	(967)	(967)	-	-	-	-
Задължения по депозити на наематели		1,061	(1,061)	-	-	-	(1,061)	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	44,211	(44,211)		(13,895)	-	(30,316)	-

2016		Баланс	Догово	До 6	6-12	1- 2	2 - 5	Над 5
		ва	рени пар.	месеца	месеца	год	год	год
		стойност	потоци					
В хиляди лева	Бел.	2016						
Търговски задължения	18	2,915	(2,915)	(2,915)	-	-	-	-
Задължения по депозити на наематели		1,029	(1,029)	-	-	-	(1,029)	-
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	17	52,800	(52,800)		(2,608)	-	(50,192)	-

(iii) Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута или лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията на такъв риск в приемливи граници.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като финансовите му активи и пасиви са деноминирани в лева/евро.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на значим риск от промяна на лихвените проценти, тъй като всички банкови кредити са при плаващ лихвен процент, зависещ от EURIBOR.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени по договор или регулативна рамка.

Бележки към финансовия отчет

20. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица

Дружеството е свързано лице със следните компании:

- Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ;
- Про Инвест Да Винчи (България) ЕООД;
- Райфайзенбанк (България) ЕАД;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД;
- Мол Варна ЕАД.

Транзакции със свързаните лица

В хиляди лева

Продажби/(покупки)	2016	2015
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	(1,016)	(934)
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – лихви по заем	(1,350)	(989)
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – лихви по заем	(24)	-
Райфайзенбанк (България) ЕАД – предоставяне на офис под наем	3,794	3,539
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – приходи от наем	85	88
Райфайзен Застрахователен Брокер ЕООД	81	68
Райфайзен Асет Мениджмънт България ЕАД	46	40
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – изплатен заем	(5,574)	(23,270)
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – получен заем	14,670	30,862
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – предоставени управленски услуги	(236)	(227)

Бележки към финансовия отчет

20. Свързани лица (продължение)

Крайните салда на задължения и вземания към и от свързани лица са както следва:

В хиляди лева

Задължения и вземания	31 декември 2016	31 декември 2015
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия – задължения по лихви и кредит	(51,415)	(42,319)
Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	-	-
Райфайзенбанк (България) ЕАД – вземания от предоставени площи под наем	-	-
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – главница на заем	(1,956)	(1,956)
	<u>(53,371)</u>	<u>(44,275)</u>

Дружеството също така е в отношение на свързани лица със своите директори (управители).

През 2016 година начислените възнаграждения от Дружеството в полза на неговите директори е 25 хиляди лева (2015: 39 хиляди лева).

21. Събития след датата на баланса

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.