

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2015

Обща информация

Доклад за дейността

Отчет за за всеобхватния доход.....	5
Отчет за финансовото състояние.....	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци.....	8
Пояснителни бележки	9-22

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

Обща информация

Управител

Георгиос Папайоанноу

Адрес

Град София,

Р-н Средец, бул."Витоша" №3

Правни консултации

Европейски Юридически и Бизнес Център ЕООД

Град София,

Ул."Адриана Будевска" №3 – 5, ет.4

Обслужващи банки

Пиреос Банк България АД

Град София ,

Бул."Цариградско шосе" №115Е

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2015, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

ИНВЕСТИЦИИ

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

УПРАВЛЕНИЕ

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Управител
Емералд Инвестмънтс ЕООД

гр. София

Емералд Инвестмънтс ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

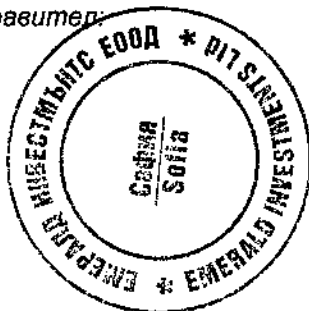
За периода приключващ на 31.12.2015г.

Наименование	Приложение	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Разходи за външни услуги		(17)	(11)
Други разходи за дейността		(3)	-
Резултат от оперативна дейност		(20)	(11)
Финансови приходи		2,409	1,667
Финансови разходи		(483)	(594)
Нетни финансови приходи(разходи)		1,926	1,073
Загуба преди данъчно облагане		1,906	1,062
Разходи за данъци			
Печалба(загуба) за периода		1,906	1,062
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход за периода		1,906	1,062

Дата на съставяне: 20.01.2016

Изпълнителен директор/Управител:

Георгиос Папайоанноу



Съставител: АНТЕРА ООД

Румяна Гичева



Емералд Инвестмънтс ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

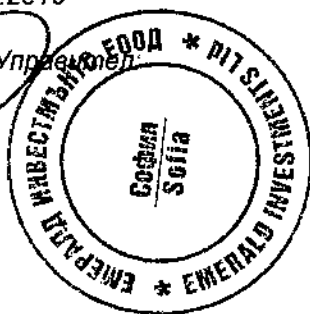
За периода приключващ на 31.12.2015г.

Наименование	Приложение	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Нетекущи активи		-	-
Отсрочени данъчни активи		148	148
Общо нетекущи активи		<u>148</u>	<u>148</u>
Текущи активи			
Текущи предоставени заеми			
Финансови инвестиции и активи		17,285	17,285
Парични средства и парични еквиваленти		1	1
Общо текущи активи		<u>17,286</u>	<u>17,286</u>
Сума на активите		<u><u>17,434</u></u>	<u><u>17,434</u></u>
Регистриран капитал и резерви			
Други компоненти на собствения капитал		6,259	6,259
Непокрита загуба		(269)	(1,331)
Финансов резултат, нетно		1,906	1,062
Общо капитал и резерви		<u>7,896</u>	<u>5,990</u>
Нетекущи пасиви		-	-
Търговски и банкови заеми		-	-
Общо нетекущи пасиви		<u>-</u>	<u>-</u>
Текущи пасиви			
Търговски и банкови заеми		9,537	11,387
Търговски и други задължения		1	57
Общо текущи пасиви		<u>9,538</u>	<u>11,444</u>
Сума на собствения капитал и пасивите		<u><u>17,434</u></u>	<u><u>17,434</u></u>

Дата на съставяне: 20.01.2016

Изпълнителен директор/Управител:

Георгиос Гапайоанноу



Съставител: АНТЕРА ООД

Румяна Тичева



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

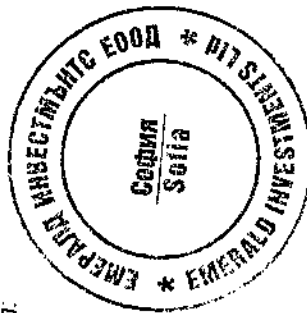
За периода приключващ на 31.12.2015г.

Салдо на 1 Януари 2014г.				
Емисия на акции(за АД), увеличение на капитала с парични вноски	Регистриран капитал	Допълнителен капитал	Неразпределена печалба/загуба	Общо
Корекция на съществени грешки	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Нетна печалба/загуба		6259	(269)	5,990
Салдо на 31 Декември 2015г.				-
		6259	1,906	1,906
			1,637	7,896

Дата на съставяне: 20.01.2016

Изпълнителен директор/Управител:

Георгиос Папайоанну



Съставител: АНТЕРА ООД

Румяна Гичева



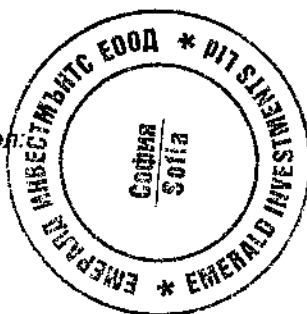
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода приключващ на 31.12.2015г.

Наименование	Приложение	2014 BGN'000	2014 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания към доставчици и други кредитори		(19)	(12)
Други постъпления/плащания			1
Нетен поток от оперативна дейност		(19)	(11)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
		-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност			
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по дългосрочни банкови заеми		(2,389)	(2,362)
Постъпления от краткосрочни заеми от свързани предприятия			2,373
Други постъпления/плащания		2,408	
Нетен поток от финансова дейност		19	11
Нетно увеличение(намаление) на паричните средства и еквиваленти		-	-
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		1	1
Парични средства и еквиваленти на 31 декември		1	1

Дата на съставяне: 20.01.2016

Изпълнителен директор/Управител



Съставител: АНТЕРА ООД

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

„Емералд Инвестмънтс“ ЕООД е дружество, регистрирано в Търговския регистър на 25.03.2011г., със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е град София, район Средец, бул. „Витоша“ №3. Дружеството се управлява и представлява от Георгиос Папайоанноу, притежаващ гръцки паспорт № АН 3906894, издаден на 25.05.2011г. Едноличен собственик на Дружеството е „Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид“, дружество, учредено и съществуващо по законите на Република Кипър, с фирмен номер HE 194746, със седалище и адрес на управление в Република Кипър, град Никозия 1066, ул. „Грива Дигени“ 36, Георгиу и Телмас Параскеваида. Предметът на дейност включва основно покупко-продажба и управление на недвижими имоти.

2. Преглед на дейността

Съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 01.03.2011г. и окончателен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 22.06.2011г. Дружеството закупува от „Европейски Търговски Център“ ЕООД, с ЕИК 175110077, дяловете от капитала на търговско дружество „Омега Инвестмънтс“ ЕООД, ЕИК 201502335, който представлява 1 202 738 дружествени дяла, всеки един на стойност от 10(десет) лева. Те представляват 100% от капитала на „Омега Инвестмънтс“ ЕООД. Покупко-продажната стойност е в размер 17 285 хил.лв. Капиталът на Дружеството „Омега Инвестмънтс“ е сформиран чрез апорт на сграда Е и 94 подземни паркоместа, които са част от сграден комплекс „Хермес парк“, находящ се на бул. „Цариградско шосе“ №115. За осъществяване на сделката Дружеството сключва договор за инвестиционен кредит с „Банка Пиреос България“ АД за стойност 17 994 хил.лв. като учредява залог върху дружествените си дялове в „Омега Инвестмънтс“ ЕООД в полза на банката.

По отношение на имота е сключен договор за наем между „Банка Пиреос България“ АД и „Омега Инвестмънтс“ ЕООД.

През 2015 година няма промяна в дейността на Дружеството.

2.1. База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческа цена. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

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

Изявление за съответствие

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетния период:

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – прехвърляне на финансови активи, приети от ЕС на 22 ноември 2011 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011).

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

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила.

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката.

Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Последваща оценка

Оценката на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Търговски и други вземания

Търговски и други вземания са финансови активи представени по себестойност, намалени със загубите от обезценка на базата на калкулираната им възстановима стойност.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки.

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

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Обективно доказателство, че финансов актив 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.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групират заедно вземания със сходни характеристики на риска. В такива случаи Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Загубата от обезценка на 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. Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС БООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

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

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, съществува вероятност длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Обезценените вземания се отписват когато станат несъбираеми.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалба или загуба, лихвоносни заеми и привлечени средства, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите пасиви при първоначално признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като по отношение на получените заеми и привлечени средства справедливата стойност се намлява с преките разходи по сделката.

Последваща оценка

Оценката на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се компенсират и стойността им се представя нетно в отчета за финансовото състояние само, ако има неоспоримо право за компенсиране на признатите стойности и има намерение да се покажат на нетна база, или да се реализират активите и да се погасят задълженията едновременно.

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

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

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

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

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

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

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

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

Финансови пасиви

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

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

Провизии

Общи провизии

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

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Регистриран капитал

Капиталът на дружеството е в размер на 2(два) лева. Капиталът е внесен изцяло . Капиталът на дружеството е разделен на 2(два) дяла на стойност 1(един) лев всеки.

Лизинг

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

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

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

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

Дружеството не е нито лизингодател, нито лизингополучател.

Разходи по заеми

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

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

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Приходи от лихви

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

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти.

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

Отсрочен данък

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

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

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

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

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

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

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

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

2.4. Управление на финансовите рискове

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

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск
- Оперативен 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

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 периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

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, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията му. Този подход включва финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения; с изключение на потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

Пазарен риск

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Пазарен е рискът от промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталовите 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 възвращаемостта.

2.4. Управление на финансовите рискове (продължение)

Валутен риск

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като от една страна няма продажби на външен пазар, а от друга – покупките на материали и услуги, с които то от своя страна търгува са деноминирани в евро.

Оперативен риск

Оперативен е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да управлява оперативния риск така, че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане репутацията на Дружеството; цялостната ефективност на разходите и избягване процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Управление на капитала

Чрез управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие.

3. Административни разходи

	2015	2014
Разходи за счетоводни услуги	2	3
Одиторски услуги	8	8
Други административни разходи	-	-
	10	11

4. Финансови разходи (нето)

4.1. Финансови разходи

	2015	2014
Разходи за лихви по банков заем – Пиреос Банк АД	482	594
Разходи по валутни операции	1	-
Други финансови разходи	-	-
	483	594

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

4.2. Финансови приходи

Като собственик на капитала на Омега Инвестмънтс Емералд Инвестмънтс чрез Управителя Георгиос Папайоану взима решение на 02.02.2015г. за разпределяне на дивидент през 2015г. от реализирана неразпределена печалба в Омега Ивестмънтс, натрупана през 2013г. в размер на 1 166 029, 29лв.

На 03.08.2015г. е взето решение за разпределение на дивидент в размер на 441 521,80лв. от неразпределената печалба, натрупана в Омега Инвестмънтс през 2013г.

На 01.10.2015г. е взето решение за разпределение на дивидент в размер на 89 722,90лв. от остатъка неразпределена печалба от 2013г. и 711 355,18лв. частично от неразпределената печалба от 2014г.

	2015	2014
Приходи от лихви по предоставени заеми	-	5
Приходи от дивиденди	2409	1662
Приходи от валутни операции	-	-
	2409	1667

5. Данък върху доходите

През 2015 г. Дружеството реализира печалба за счетоводни цели и загуба за данъчни цели, поради което не дължи текущ данък върху печалбата.

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2015 г. е 10%.

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

	31 Декември 2015	31 Декември 2014
Печалба/ (загуба) преди данъци	1906	1062
Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка 10 %	(190)	(106)
Непризнат данъчен актив върху загубата	-	-
Текущ разход за данък	(190)	(106)

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

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати в приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
2015			
Данъчна загуба за приспадане	148	-	148

6. Парични средства и парични еквиваленти

	2015	2014
Парични средства в банкови сметки	1	1

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1

1

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

7. Основен капитал и допълнителни резерви

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала през 2011г., „Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид“ се създаде фонд „Резервен“, в който собственика предостави на българското Дружество 6 259 хил.лв.

8. Получени лихвоносни заеми и инвестиции

Балансова стойност към края на отчетния период

2015

2014

Заем от Пирес Банк България АД

9,492

11,387

9,492

11,387

Подробно оповестяване на условията по заема – свързан с инвестицията в капитала на „Омега Инвестмънтс“ ЕООД, ЕИК 201602335

Договор за инвестиционен кредит от 01.03.2011г. сключен между Пиреос Банк България АД и Емералд Инвестмънтс ЕООД за 9,200,000 евра. Сумата е усвоена към 23.11.2011г. Заемът е отпуснат с цел финансиране покупката на 1 202 738 дяла, представляващи 100% от капитала на Омега Инвестмънтс ЕООД. Съкредитополучател е и собственика на капитала – кипърското

дружество „Триерис Трий Рийл Естейт Лимитед“. След прехвърлянето на 100% от капитала на „Омега Инвестмънтс“ ЕООД от „Европейски Търговски Център“ ЕООД (като продавач) и „Емералд Инвестмънтс“ ЕООД (като купувач), „Омега Инвестмънтс“ ЕООД става съкредитополучател по договора за кредит. Годишната лихва е в размер на 3 месечен EURIBOR плюс 4,5% надбавка. Учреден е в полза на Банката залог върху дружествените дялове на „Емералд Инвестмънтс“ ЕООД, „Омега Инвестмънтс“ ЕООД и Триерис Трий Рийл Естейт Лимитид, Кипър.

9. Търговски и други задължения

2015

2014

Търговски задължения

1

57

1

57

Търговските представляват задължения към доставчици.

10. Оповестявания на свързани лица

Свързано лице е Дружеството Омега Инвестмънтс ЕООД.

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица са осъществени при заемна лихва, която не се отклонява от пазарните условия.

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Възнаграждения на ключов управленски персонал

Дружеството няма задължения за заплащане на възнаграждения на изпълнителния директор.

11. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, търговски и други задължения и други финансови пасиви. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

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

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, тъй като по отношение на краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви прилага фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на контрагентите си.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството - паричните средства и заеми, е минимален, тъй като те са предоставени на свързани лица.

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е незначителна, тъй като всички продажби се реализират на местния пазар, в български лева. Основната част от операциите в чужда валута на Дружеството се осъществяват в евро и са свързани с получените заеми. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евроите експозиции на Дружеството е минимален.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството през 2015г. се осъществява чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства чрез допълнителните парични вноски от собственика на капитала .

Към 31 декември 2015 година, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2015:

	Балансов а стойност	>12 месеца	<12 месеца	2-5 години
Получени лихвоносни заеми от кредитни институции	9,492	-	9,492	-
	9,492	-	9,492	-

Годината, приключваща на 31 декември 2014:

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Балансов а стойност	>12 месеца	<12 месеца	2-5 години
Получени лихвоносни заеми от кредитни институции	11,387	-	11,387	-
	11,387	-	11,387	-

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал по решение на едноличния собственик. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2015:

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Получени заеми	(9,492)	(11,387)
Парични средства и парични еквиваленти	1	1
Получени заеми, нетно от парични средства	(9,491)	(11,386)
Собствен капитал	7,896	5,990

12. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато ръководството използва наличната пазарна информация при определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да не отразява напълно стойността, на която тези инструменти могат да бъдат действително уредени.

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Дружеството (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет.

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2015	2014	2015	2014
Финансови активи				
Търговски вземания		-		-

ЕМЕРАЛД ИНВЕСТМЪНТС ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2015

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Парични средства и парични еквиваленти	1	1	1	1
--	---	---	---	---

Справедливи стойности (продължение)

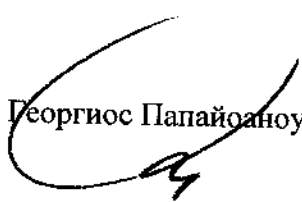
	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2015	2014	2015	2014
<i>Финансови пасиви</i>				
Получени лихвоносни заеми	9,492	11,387	9,492	11,387
Търговски и други задължения	46	57	46	57

13. Събития след датата на отчетния период

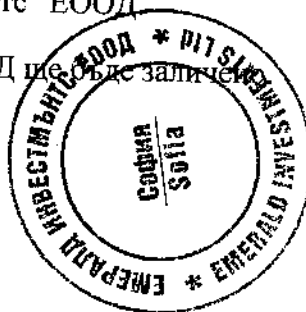
През 2016г. е стартирана процедура по вливане на Дружеството „Омега Инвестмънтс“ ЕООД в Дружество „Емералд Инвестмънтс“ ЕООД

Дружеството „Омега Инвестмънтс“ ЕООД не е заличено

Управител:



Георгиос Папайоану



Съставител:



„Антера“ ООД – Румяна Гичева

София, 25.02.2016г.