Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

Сердика 2009 ЕООД („Дружеството") е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 200979604. Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Витоша" № 1. Дружеството е част от Дружеството Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Сердика 2009 ЕООД е дружество Стокфорт Лимитед, регистрирано в Кипър. Основната дейност на Дружеството включва придобиване, диспозиция, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на строителство и управление на недвижими имоти.

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). Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 22.02.2016г .

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

(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 приблизителни 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.

Приблизителните оценки и допускания се преразглеждат на текуща база. 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.

Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, както и тези които имат най-значителен ефект върху следващата година, се съдържа в следните бележки:

Бележка 8 –инвестиционни имоти

д) Промени в счетоводните политики

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти, включително всички произтичащи от тях промени в други стандарти, с дата на първоначално прилагане 1 януари 2014 г.

- Оповестявания на възстановими стойности на не-финансови активи (промени в МСС 36);
- КРМСФО 21 *Налози;*
- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и пасиви;*
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия*, МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011)

Бележки към финансовия отчет

2) База за измерване (продължение)

д) Промени в счетоводните политики (продължение)
Промени в МСС 36

В резултат на промените в МСС 36, Дружеството разшири своите оповестявания относно възстановими стойности.

Разяснение 21 – Налози
Тази промяна в счетоводната политика не доведе до значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството.

Промени в МСС 32

Промените в МСС 32 нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

Нов комплект стандарти за консолидация

Дружеството е приложило МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), с начална дата 1 януари 2014 г.

Прилагането на тези нови/променени стандарти няма съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като не доведе до промяна в счетоводната политика.

3) Значими счетоводни политики

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

(а) 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 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.

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.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(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 се признават първоначално на датата 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.

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: вземания, пари и парични еквиваленти.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани 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. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени 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 класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. 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.

Други финансови пасиви включват търговски и други задължения.

(iii) Дялов Капитал

Дялове се класифицират като собствен капитал.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Инвестиционни имоти

(i) Признаване и оценяване

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с всяка натрупана амортизация и загуби от обезценка.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот(разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини съоръжения и оборудване. Земята не се амортизира.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- сгради 33 години
- стопански инвентар 5-10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на актива. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали и директно вложен труд; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; разходите за демонтаж и преместване на актива, за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчита отделно. Печалби и загуби при отписване имоти, машини, и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на активи, е се признават нетно в други проходи в печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с актива. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява на база амортизируема сума, която е цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната стойност.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Компютърна техника 2 години
- Офис обзавеждане 7 години

Методите на амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

(д) 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.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва неизпълнение или просрочие от длъжника, преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които то иначе не би разглеждала, индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник, икономически условия, които водят до неизпълнения.

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност, 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 предполаганите на базата на историческите тенденции.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)

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.

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.

(д) Провизии

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

(е) Приходи

(i) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(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

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(ж) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение. Разходи по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи или разходи, в зависимост от това дали са нетно на печалба или загуба.

(з) 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 бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от деклариране на дивиденти.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти. Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да 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

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2014 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано**.**

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Годишни подобрения в МСФО, *Цикъл 2010-2012 и 2011-2013.* Подобренията въвеждат единадесет промени в девет стандарта и свързани промени в други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители*. Не се очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма планове с дефинирани доходи, които включват вноски от служители или трети лица.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден 24 юли 2014)*;
- МСФО 14 *Регулаторни разсрочвания на суми (издаден 30 януари 2014)*;
- МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти (издаден 28 май 2014);*
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: *Инвестиционни предприятия: Прилагане на изключенията от консолидация (издадени на 18 декември 2014);*
- Промени в МСС 1 *Инициатива за оповестяване (издадени 18 декември 2014)*;
- *Годишни подобрения в МСФО Период 2012-2014 (издадени 25 септември 2014)*
- Промени в МСФО 10 и МСС 28: *Продажба или апорт на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие (издадени 11 септември 2014)*;
- Промени в МСС 27 – *Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети* (*издадени 12 август 2014);*
- Промени в МСС 16 и МСС 41 – *Плододаващи растения* (*издадени 30 юни 2014);*
- Промени в МСС 16 и МСС 38 – *Пояснение за допустимите методи за амортизация* (*издадени 12 май 2014);*
- Промени в МСФО 11 – *Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности* (*издадени 6 май 2014).*

Бележки към финансовия отчет

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.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни, различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

(i) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на имотите на Дружеството на всяка балансова дата. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетиране, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

(ii) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Това се прави само за целите на оповестяването.

Бележки към финансовия отчет

5) Приходи

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Наеми на инвестиционни имоти	1 018	978
Такса управление и поддръжка	293	277
Консумативи	115	101
	1 426	**1 356**

Дружеството притежава сграда, която се състои от офиси и подземни гаражи и се намира на ул. Рачо Петков Казанджията № 4 в гр. София.

На 21.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на офиси и парко места с Кока - Кола Хеленик Ай Ти Сървисиз ЕООД. Съгласно договора начална дата на наемните отношения е 01.01.2014 г, а за периода на подготвяне на офис площите наемателят дължи такса за управление и поддръжка.

На 05.12.2014 г. е сключен договор за отдаване под наем за още 144.8 кв.м., като наемът ще започне да се плаща след приключване на ремонтни работи -19.05.2015 г.

На 23.04.2015 г. са отдадени под наем още 298 кв.м офиси и парко места с Кока - Кола Хеленик Ай Ти Сървисиз ЕООД., като наема започва от 01.06.2015 г

6) Разходи, свързани с инвестиционни имоти

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Разходи за поддръжка	418	433
Застраховки	6	8
Местни данъци и такси	86	86
Комунални разходи	180	155
	690	682

7) Административни разходи

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Консултантски услуги и одит	27	25
Административно обслужване	54	51
Други	8	4
	89	**80**

Бележки към финансовия отчет

8) Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя	Сгради	Стопански инвентар	Общо
Разходи				
Баланс на 1 януари 2014	402	13 356	2 438	16 196
Придобити		21		21
Баланс към 31 декември 2014	402	13 377	2 438	16 217
Баланс на 1 януари 2015	402	13 377	2 438	16 217
Придобити		88		88
Баланс към 31 декември 2015	402	13 465	2 438	16 305
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс на 1 януари 2014	71	3 690	708	4 469
Амортизация за периода	-	380	55	435
Загуби от обезценка	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2014	71	4 070	763	4 904
Баланс на 1 януари 2015	71	4 070	763	4 904
Амортизация за периода	-	395	55	450
Загуби от обезценка	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2015	71	4 465	818	5 354
Отчетни стойности				
На 1 януари 2014	331	9 666	1 730	11 727
На 31 декември 2014	331	9 307	1 675	11 313
На 31 декември 2015	331	9 000	1 620	10 951

Инвестиционният имот е разположен на околовръстния път на София и включва земя, административна сграда с офиси и магазини и стопански инвентар. През 2013 г е подписан договор с наематели за офис сградата.

Заложени активи

Към 31 декември 2015 г. е в сила договорна ипотека върху земя с площ 2,403 кв. м. и административна сграда 15,707 кв. м., учредена на 04.06.2008 г. в полза на Алфа Банк- клон България, като частично обезпечение във връзка с предоставен банков кредит на Стокфорт Лимитид – едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

8) Инвестиционни имоти (продължение)

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от Алфа Астика Акинита, имаща призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2015 е 11,735 хил. лв. (2014: 11,735 хил.лв.) и е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

9) Машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	**Компютри**	**Офис обзавеждане**	**Общо**
Разходи			
Баланс на 1 януари 2014	51	308	359
Придобити	33	48	81
Баланс към 31 декември 2014	**84**	**356**	**440**
Баланс на 1 януари 2015	84	356	440
Придобити	2		2
Баланс към 31 декември 2015	**86**	**356**	**442**
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс на 1 януари 2014	44	56	100
Амортизация за периода	14	56	70
Баланс към 31 декември 2014	**58**	**112**	**170**
Баланс на 1 януари 2015	58	112	170
Амортизация за периода	8	58	66
Баланс към 31 декември 2015	**66**	**170**	**236**
Отчетни стойности			
На 1 януари 2014	7	252	259
На 31 декември 2014	26	244	270
На 31 декември 2015	20	186	206

Бележки към финансовия отчет

10) Данъци

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Данъци признати в печалби и загуби		
Текущ данък		
Данък за текущата година	-	-
	-	-
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(29)	(30)
Общо разходи за данъци	**(29)**	**(30)**

Поради промяна в полезния живот на инвестиционния имот и в разходите за амортизация, Дружеството е признало отсрочен данъчен пасив към 31.12.2015 г в размер на 131 хил. лева (2014 г. – 102 хил.лв.).

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

11) Материални запаси

Материалните запаси са дизелово гориво за дизелгенератора.

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Дизелово гориво	1	1
	1	**1**

12) Търговски и други вземания

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Разходи за бъдещи периоди	59	78
Вземания от клиенти	93	75
Предоставени аванси на доставчици	20	10
Гаранции към доставчици	6	6
Платени застраховки	-	-
	178	169

Бележки към финансовия отчет

13) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Суми по банкови сметки	501	401
	501	**401**

14) Капитал и резерви

Едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2014 г е Стокфорт Лимитед. Към 31 декември 2015 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 16, 694 хил. лв.

На 21 март 2012 г. едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличаване на капитала му от 15,500,000 лв. на 16,693,500 лв. като издава 1,193,500 нови дяла с номинал от 1 лв.

15) Търговски и други задължения

В хиляди лева	**2015**	**2014**
Търговски задължения	127	58
Гаранционен депозит	218	196
	345	**254**

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 16.

16) 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.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска 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.

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. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

Бележки към финансовия отчет

		Балансова стойност	
В хиляди лева	*Бележка*	**2014**	**2014**
Пари и парични еквиваленти	*13*	501	401
		501	**401**

16) Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31декември 2015

В хиляди лева	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	359	345	141	-	1	217	-
	359	**345**	**141**	**-**	**1**	**217**	**-**

31декември 2014

В хиляди лева	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	254	254	58	-	1	195	-
	254	**254**	**58**	**-**	**1**	**195**	**-**

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.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск тъй като няма сделки в други валути, освен в лева или евро. 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.

Бележки към финансовия отчет

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се подържа силна капиталова база така, че да се подържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала.

17) Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

На 20.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на офисни площи от 4718 кв.м. и парко места, като наема започва от 01.01.2014 г. На 05.12.2014 г. е сключен договор за отдаване под наем за още 144.8 кв.м., като наемът ще започне да се плаща след приключване на ремонтни работи - 19.05.2015 г. На 23.04.2015 г. са отдадени под наем още 298 кв.м., като наема започва от 01.06.2015 г

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са както следва:

В хиляди лева	**2015**	**2014**
По-малко от една година	1 034	1 236
Между една и пет години	2 103	3 685
Повече от пет години	-	-
	3 137	4 921

18) Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

От 31.12.2015 Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Други сделки със свързани лица.

В хиляди лева	**Стойност на сделките за годината приключила на**		**Салдо към**	
	31.дек		**31.дек**	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Приходи				
Алфа Банк - клон България - приходи от наем		(3)		-
Стокфорд Лимитед - приходи от лихви	9		9	
Разходи				
Алфа Астика Акинита - консултантски услуги и административно обслужване	19	19		-
Алфа Риъл Естейтс България ЕООД - проджект мениджмънт	28	26		
Други				
Алфа Астика Акинита - парични средства в текуща банкова сметка		401		401

Бележки към финансовия отчет

Стокфорд Лимитед	548

Всички салда със свързани лица са при пазарни цени и се уреждат в брой до шест месеца от датата на отчета. Никое от салдата не е обезпечено.

19) Събития след датата на отчетния период

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване.