

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2015 г.

Показатели	Очтена стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Процентна стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Процентна амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	В началото на периода	На постъпване през периода	На излизане през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Намаление през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, проგრaмни продукти и други подобни активи		1	1	1			1	-			-			-	1
2. Търговска репутация	13 403	-		13 403			13 403	-			-			-	13 403
Общо за група I:	13 403	1	1	13 404	-	-	13 404	-	-	-	-	-	-	-	13 404
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.:	360	-	-	360	-	-	360	14	15	-	29	-	-	29	331
- сгради	360			360			360	14	15		29			29	331
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	128	84	-	212			212	69	30	-	99			99	113
3. Съоръжения и други	50	1		51			51	1	13		14			14	37
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	235	2 802	-	3 037			3 037								3 037
Общо за група II:	773	2 887	-	3 660	-	-	3 660	84	58	-	142	-	-	142	3 518
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Дългосрочни инвестиции	85 970	143	4	86 109	5 786		80 323	17 859	3 217	2	21 074			21 074	59 249
2. Други земи	5 005	6 168	-	11 173			11 173				-				11 173
Общо за група III:	90 975	6 311	4	97 282	5 786		91 496	17 859	3 217	2	21 074			21 074	70 422
IV. Отсрочени данъци	2			2			2								2
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II + III + IV)	105 154	9 199	5	114 348	-	5 786	108 562	17 943	3 275	2	21 216	-	-	21 216	87 346

Групата е започнала да изгражда офис сграда чрез възлагане, като натрупаните разходи свързани с проекта към края на годината са в размер на 3 037 хил.лв. Към 31.12.2015 г. същите са били 235 хил.лева.

4 Дългосрочни финансови активи

4.1. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Групата отчита земя и сгради като инвестиционни имоти, представени като дългосрочни инвестиции в консолидирания счетоводен баланс.

Модел на цената на придобиване

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания счетоводен баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

‘000 лв.

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2015 г. 85 970

Новопридобити активи: 143

- чрез покупка 143

Отписани активи: (4)

Обезценка на инвестиционен имот (5 786)

Салдо към 31 декември 2015 г. 80 323

Амортизация

Салдо към 1 януари 2015 г. (17 859)

Амортизация (3 217)

Отписана за периода 2

Салдо към 31 декември 2015 г. (21 074)

Балансова стойност към 31 декември 2015 г.

59 249

	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2014 г.	62 725
Новопридобити активи:	23 245
- чрез покупка	3 777
- чрез придобиване на дъщерно дружество	19 468
Салдо към 31 декември 2014 г.	85 970
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2014 г.	(8 667)
Постъпили чрез придобиване на дъщерни дружества	(6 726)
Амортизация	(2 466)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(17 859)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	68 111

Следните суми, които са свързани с отчитането на инвестиционните имоти, са отразени в консолидирания отчет за приходите и разходите:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от наеми	8 295	5 232
Преки оперативни разходи	1 854	535

Справедливата стойност на инвестиционните имоти не надвишава тяхната нетна реализируема стойност Поради присъщата несигурност на всяка една оценка, особено в настоящите пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като основните рискове са свързани с намаляване на нивото на заетост и влошаване на финансовото състояние на наемателите, което към датата на консолидирания финансов отчет не е налице.

Инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по получени банкови заеми от Уникредит Булбанк АД.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 5 години от началото на лизинга.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Над 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Към 31 декември 2015 г.	5 381	12 873	1 375	19 629
Към 31 декември 2014 г.	7 607	15 770	-	23 377

4.3. Предоставени заеми

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Заемополучател:		
Макроадванс АД - лихви	379	75
Макроадванс АД	9 227	4 930
Оксиа ЕООД - лихви	37	
Оксиа ЕООД	1 530	
	11 173	5 005

5 Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания баланс, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Материали	20	2
Стоки	-	5
Материални запаси	20	7

През 2015 г. общо 60 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в консолидирания отчет за приходите и разходите. През 2014 г. отчетените материали са били 95 хил.лв.

Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди, не е настъпило през 2014 г. или 2015 г.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

6 Деривативи

Балансовата стойност на деривативите на Групата може да бъде анализирана, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Справедлива стойност:		
Договор за лихвен суап- хеджиране на парични потоци	(736)	(761)
Деривативни финансови пасиви	(736)	(761)
Нетна справедлива стойност на деривативите	736	761

Всички деривативи са оценени по справедлива стойност.

През 2015 има сключена една нова сделка за лихвевн суап, която е призната в текущия финансов резултат като загуба в размер на 179 хил. лева. Реализираната печалба за 2015 г. призната в текущия финансов резултат е 203 хил. лева

През 2014 г. загубата в размер на 252 хил.лв. (2013 г. 509 хил.лв.) е призната в текущия финансов резултат.

7 Лизинг

7.1 Оперативен лизинг, когато Групата е наемодател и наемополучател

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Стойност на активите, предоставени по експлоатационни лизингови договори	59 249	68 111
Обща сума на вземанията по лизингови договори	480	405

8 Вземания от клиенти и доставчици

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Търговски вземания, общо	528	434
Обезценка на търговските вземания	-	(25)
	528	409

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
- КМБ България ЕАД	25	23
- Гемсазия ЕООД	2	2
- ТЮФ Рейнланд Б-я ЕООД	-	2
- Голдън Гембъл ЕООД	76	64
- Пикадили АД	41	12
- Суши Стар ЕООД	4	6
- Правото ООД	-	2
- Зебрано ООД	25	38
- Линкофис ЕООД	19	18
- Рено-Нисан България ЕАД	2	1
- ЧЕЗ Трейд България ЕАД	30	30
- ЧЕЗ Разпределение Б-я АД	7	7
- Начисление разходи, обслужване наематели	134	46
- Уникредит Лизинг АД	16	21
- Си Ейч Инвест АД	3	12
- Ж ООД	99	89
- Други	45	36
	528	409

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

9 Данъчни вземания

Данъчните вземания към 31.12.2015 г. са свързани със ЗДДС в размер на 218 хил.лв. и 5 хил.лв. надвнесен корпоративен данък.

Данъчните вземания към 31.12.2014 г. са свързани със ЗДДС в размер на 98 хил.лв. и надвнесен корпоративен данък по ЗКПО в размер на 3 хил.лв., общо 101 хил.лв.

10 Други вземания

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Брокерска комисионна	62	94
Начислени консумативи на наематели	-	9
Вземания по платени консумативи	95	95
Гаранции	58	-
Други	29	1
	244	199

11 Парични средства

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	870	1 404
- евро (левава равностойност)	210	10 192
Пари и парични еквиваленти	1 080	11 596

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

12 Разходи за бъдещи периоди

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Комисионни	50	64
Наем	-	5
Застраховки	16	14
Други	2	1
	68	84

13 Собствен капитал

13.1 Основен капитал

Основен капитал на Дружеството-майка се състои от дялове с номинална стойност в размер на 40 000 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството-майка.

	2015	2014
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	1 198	1 198
Емисия на дялове	-	-
Брой издадени и напълно платени дялове	1 198	1 198
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	1 198	1 198

Списъкът на основните съдружници на Дружеството-майка е представен, както следва:

	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2015	2015	2014	2014
	Брой дялове	%	Брой дялове	%
Софи Кепитъл Лтд	1114	93,0	1144	95,5
Лолтон ЕООД	84	7,0	54	4,5
	1 198	100	1 198	100

14 Задължения към доставчици

	2015	2014
	'000 лв.	'000 лв.
- ЕВН Трейдинг Саут ийст Юрп	-	5
- ЧЕЗ Разпределение България АД	12	9
- Интерхолд ЕООД	2	9
- ЧЕЗ Електро България АД	1	10
- Топлофикация София ЕАД	9	12
- Бриджкорп Сървис ООД	24	24
- ЧЕЗ Трейд България ЕАД	66	41
- Вики Комфорт 2004 ЕООД	3	2
- ТС-Одит Консулт ЕООД	-	5
- Бранд Строй ЕООД	-	4
- Овитех ООД	11	
- Други	23	24
	151	145

15 Други задължения

Другите задължения на Групата, представени в консолидирания баланс включват задължения към персонал и осигурителни предприятия, данъчни задължения и други, описани по-долу.

15.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

Задълженията към персонала, признати в консолидирания счетоводен баланс, се състоят от следните суми:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
До 1 година		
Задължения за осигуровки на персонала	15	10
Задължения към персонала	-	2
Текущи задължения към персонала	15	12

15.2 Данъчни задължения

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Задължения по ЗДДС	114	126
Задължения за данък върху доходите на физическите лица	7	7
Корпоративен данък	21	-
	142	133

15.3 Други задължения

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Над 1 година		
- Гаранции наематели	517	395
	517	395

16 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2015	2014	2015	2014
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Заеми в евро	2 744	2 206	29 283	26 287
Задължения за лихви по банкови заеми	84	73	-	-
Общо балансова стойност	<u>2 828</u>	<u>2 279</u>	<u>29 283</u>	<u>26 287</u>

Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Получените банкови заеми на Групата могат да бъдат представени, както следва:

1. Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 7 000 хил. евро (13 691 хил. лв.), съгласно договор 161 / 20.08.2012г.

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Групата е сключила сделка за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД на 14.09.2012 г., с която ефективно фиксира лихвения процент по договора за кредит на 6.40%. През 2013 година лихвения процент е променен на 5.60%.

Комисионна за управление: 1% от размера на кредита. (Съгл. Анекс №1 – 0,20 % от размера на кредита)

Краен срок за издължаване: до 31.08.2018г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Групата е учредила следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Бернард Изток Тауър ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.08.2018г.

През 2013 година Групата започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2014 г. е погасила главница в размер на 1 126 хил. евро (2 202 хил. лв.). За 2015 г. Групата е погасила 518 хил. евро (1 014 хил. лв) или към 31.12.2015 г. общата сума на погасената главница се равнява на 1 644 хил. евро (3 216 хил. лева.).

2. Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 1 000 хил. евро (1 956 хил. лв.), съгласно договор 6 / 24.01.2014г. – погасен през м.юли 2015 г.

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Комисионна за управление: 0,5 % от размера на кредита.

Краен срок за издължаване: Първата погасителна вноска – на 31.05.2014 г., а последната – на 31.01.2019 г. – погасен през м.юли 2015 г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Групата е учредила следните залози, като обезпечение по заема:

- втори по ред залог върху търговското предприятие на Бернард Изток Тауър ЕООД;
- втори по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.01.2019г.

През 2014 година Групата започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2014 г. е погасило главница в размер на 53 хил. евро (104 хил. лв). През м.юли 2015 г. заемът е изцяло погасен.

3. Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 2 800 хил. лева съгласно договор 50 / 01.06.2015г.

Размер на кредита: Транш 1 – до 1 778 хил. лева; Транш 2 – до 1 022 хил. лева.

Лихвен процент: 3-месечен Sofibor плюс надбавка.

Комисионна за управление: няма.

Краен срок за усвояване: Транш 1 - до два месеца от датата на подписване на Договора, но не по-късно от 31.07.2015 г.; Транш 2 – до четири месеца от датата на подписване, но не по-късно от 31.08.2015 г.

Краен срок за издължаване: Транш 1 – на 30.06.2020 г.; Транш 2 – на 31.07.2020 г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в лева.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- трети по ред залог върху търговското предприятие на Бернард Изток Тауър ЕООД;
- трети по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.07.2020 г.

През 2015 година Др започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2015 г. е погасило главница в размер на 85 хил. лв.

4. Транш I в размер на 2 000 хил. евро (3 912 хил. лева)

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Групата е сключила сделка за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД на 29.01.2014 г., с която ефективно фиксира лихвения процент по договора за кредит на 5.40%.

Комисионна за управление: 1% от размера на кредита.

Краен срок за издължаване: до 31.01.2019г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Билдинг Индустриал Груп ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;
- залог върху вземания на дружеството произтичащи от банкови гаранции

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.01.2019г.

През 2014 година Групата започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2015 г. е погасила главница в размер на 294 хил. евро (574 хил. лв.). През 2015 г. е изплатена главница в размер на 160 хил. евро (313 хил.лв.)

5. Транш II в размер на 1 000 хил. евро (1 956 хил. лева)

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Комисионна за управление: 0,5 % от размера на кредита.

Краен срок за издължаване: до 31.12.2018г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Билдинг Индустриал Груп ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.12.2018г.

През 2014 година Групата започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2015 г. е погасила главница в размер на 127 хил. евро (248 хил. лв.). През 2015 г. е изплатена главница в размер на 80 хил. евро (157 хил.лв.)

6. Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 5 000 хил. евро (9 779 хил. лв.), съгласно договор 179 / 10.12.2014г.

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Комисионна за управление: 0,25 % от размера на кредита.

Краен срок за издължаване: до 30.11.2017г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Групата е учредила следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Офис Център Младост 2 ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;
- първи по ред залог върху 100 % от дружествените дялове от капитала на Офис Център Младост 2 ЕООД;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 30.11.2017 г.

През 2014 година Групата започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2015 г. е погасила главница в размер на 325 хил. евро (635 хил. лв.). През 2015 г. е изплатена главница в размер на 300 хил. евро (587 хил.лв.)

7. Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 5 000 хил. евро (9 779 хил. лв.), съгласно договор 1А / 15.01.2015г. и Анекс №1 към него от 01.06.2015 г.

А) Транш I: До 2 500 хил евро (4 890 хил.лева)

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Групата е сключила сделка за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД на 01.06.2015 г., с която ефективно фиксира лихвения процент по договора за кредит на 4.40%.

Комисионна за управление: 0.10% от размера на кредита, платима в края на всяка година.

Краен срок за издължаване: до 31.05.2020г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Тетрикс ЕООД;
- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.05.2020 г.

През 2015 година Дружеството започва да погасява главница по договора за кредит и до 31.12.2015 г. е погасило главница в размер на 87 500 евро (171 хил.лв.)

Б) Транш II: До 2 500 хил евро (4 890 хил.лева) – неосвоен към 31.12.2015 г.

Краен срок за усвояване: 30.04.2016 г.

Лихвен процент: 3-месечен Euribor плюс надбавка.

Комисионна за управление: 0.10% от размера на кредита, платима в края на всяка година.

Краен срок за издължаване: до 31.03.2021г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Групата е учредила следните залози, като обезпечение по заема:

- първи по ред залог върху търговското предприятие на Тетрикс ЕООД;

- първи по ред залог на настоящи и бъдещи вземания на Групата по договори за наем;
- предоставени депозити от наематели по договори за наем; - вземания на Групата, произтичащи от банкови гаранции предоставени от наемателите;

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на фиксирани месечни вноски и последна изравнителна вноска дължима на 31.03.2021 г.

17 Задължения по получен заем

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Текущи:		
Получени търговски заеми	-	9 806
	-	9 806

Групата е получила заем от SA IMMOBILIEN Anlagen AG, за срок до 31 декември 2015 г. лихвения процент е тримесечен юрибор плюс надмавка от 2,5%. Заемът е изцяло погасен през 2015 г.

18 Приходи от наем и свързани услуги

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Приходи от наеми	7 459	5 232
Приходи от свързани услуги	1 994	947
	9 453	6 179

19 Други приходи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Присъдени разноси и лихви	-	83
Застрахователни събития	4	-
Приходи от продажби на стоки в кафе заведения	51	75
Годишна корекция ДДС	-	(2)
	55	156

20 Приходи за бъдещи периоди

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Предплатени суми по договор за наем	393	390
	393	390

21 Разходи за суровини и материали

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Гориво/автомобили	11	6
Офис материали	9	6
Текущи ремонти	1	11
Рекламни материали	2	3
Ел.енергия и гориво за отопление	262	38
Разходи за консумативи в кафе-заведения	2	8
Разходи по техническа поддръжка на инвестиционен имот	12	9
Инструменти и работно облекло	6	-
Други	48	14
	353	95

22 Разходи за външни услуги

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Наеми	82	20
Консултантски услуги	29	337
Телефон и интернет	10	11
Разходи по почистване	103	61
Разходи по техническа поддръжка на инвестиционен имот	304	244
Разходи за охрана	115	87
Застраховки	31	28
Комисионни	4	3
Поддръжка автомобили	1	1
Местни данъци и такси	-	50
Подизпълнители	115	40
Електроенергия	116	96
Топлинна енергия	71	66
Вода	10	9
Независим финансов одит	12	3
Счетоводно обслужване	30	2
Правни услуги	41	59
Събиране на вземания	34	-
Други	322	213
	1 430	1 330

23 Други разходи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Представителни разходи	4	2
Разходи за командировки	35	15
Балансова стойност на продадените активи	26	36
Местни данъци и такси	387	250
Други	48	41
	500	344

24 Финансови приходи и разходи

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
- лихви по търговски заеми	443	163
- банкови депозити	11	73
- други	-	1
- операции с финансови активи(swap)	203	-
Финансови приходи	657	237
- лихви по банкови заеми	1 494	1 022
- лихви по търговски заеми	307	34
- отрицателни курсови разлики	1	14
- банков такси	23	41
- операции с финансови активи(swap)	179	252
Финансови разходи	2 004	1 363

25 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2015 г. (2014 г.: 10 %).

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Печалба/загуба преди данъчно облагане	(4 088)	328
Разходи, непризнати за данъчни цели	5 890	279
Приходи, непризнати за данъчни цели	(42)	-
Данъчни загуби, пренесени от минали години	(21)	(477)
Данъчна загуба	-	-
Данъчна ставка	10%	10%
Текущ разход за данъци от печалбата	173	13

26 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал, и други описани по-долу.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

26.1 Сделки с членовете на органите на управление и административния персонал

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	785	508
- разходи за социални осигуровки	70	57

26.2 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Задължения към:		
- свързани лица	12 098	11 791

Задълженията са по получен заем от Софи Лимитед в размер на 6 000 хил. евро (11 735 хил. лв.), съгласно договор от 14.11.2014г., заедно с начислената и неизплатена лихва към 31.12.2015 г. в размер на 186 хил. евро (363 хил. лева)

Лихвен процент: лихвен процент определян от “UBP Treasury Desk” плюс надбавка.

Краен срок за издължаване: до 31.12.2016г.

Валута на плащане: Плащанията се извършват в евро.

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява еднократно на падежа на заема 31.12.2016г.

27 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Групата създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен, ликвиден и лихвен риск.

27.1 Валутен риск

Значителна част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Няма осъществени чуждестранни транзакции деноминирани в друга валута. Групата не е изложена на валутен риск.

27.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дългосрочните заеми на Групата са с фиксиран лихвен процент, поради което лихвеният риск е сведен до минимум.

27.3 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	1 080	11 596
Търговски и други вземания	11 701	5 414
Балансова стойност	12 781	17 010

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустриални области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

27.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Групата не изпитва недостиг на ликвидни средства. Източници на финансиране са едноличният собственик на капитала, банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, Групата работи със система от алтернативни механизми за

действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

31 декември 2015 г.

	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Заеми свързани предприятия	-	12 375	-	-
Банкови заеми	1 994	1 967	27 885	-
Търговски задължения	3	-	-	-
Общо	1 997	14 342	27 885	-

28 Събития, настъпили след датата на годишния консолидиран финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

29 Одобрение на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителя на 31.03.2016 г.