

Офиси Шейново ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2018

Неодитиран

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към финансовия отчет	5

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бел.	31 декември 2018	31 декември 2016
Активи			
Инвестиционни имоти	8	4,322	4,392
Отсрочени данъчни активи	9	-	-
Търговски и други вземания	10	34	21
Общо нетекущи активи		4,356	4,412
Търговски и други вземания	10	71	115
Парични средства и еквиваленти	11	251	267
Общо текущи активи		322	382
Общо активи		4,678	4,794
Собствен капитал			
Регистриран капитал	12	4,437	4,437
Неразпределена печалба		98	225
Общо собствен капитал		4,535	4,662
Пасиви			
Търговски и други задължения	13	-	-
Отсрочени данъчни пасиви	9	19	15
Общо нетекущи пасиви		19	15
Търговски и други задължения	13	122	118
Общо текущи пасиви		122	118
Общо пасиви		141	132
Общо собствен капитал и пасиви		4,678	4,794

Бележките на страници 5 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител


 Съставил:
 Ангел Узунов
 АТХФ ООД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**За годината, приключваща на 31 декември***В хиляди лева*

	<i>Бел.</i>	2018	2017
Приходи	5	593	352
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	6	(349)	(348)
Разходи за амортизация	8	(118)	(101)
Брутна печалба		125	(96)
Административни разходи	7	(19)	(69)
Резултат от оперативна дейност		(106)	(165)
Финансови приходи		-	11
Финансови разходи		-	-
Нетни финансови разходи		-	11
Печалба/(Загуба) преди данъци		106	(155)
Разходи за данъци/изменение на данъчни пасиви	9	(5)	(3)
Печалба/ (Загуба) за периода		102	(158)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		102	(158)

Бележките на страници 5 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител



Съставил:
Ангел Узунов
АТХФ ООД

Отчет за паричните потоци**За годината, приключваща на 31 декември***В хиляди лева***Парични потоци от оперативна дейност**

	2018	2017
Постъпления от клиенти	827	449
Постъпления от клиенти свързани лица	39	49
Плащания на доставчици	(330)	(390)
Плащания на доставчици свързани лица	(250)	(233)
Плащания за данъци /без корпоративни/	(75)	(41)
Възстановени данъци	-	37
Платени данъци върху печалбата	-	14
Други плащания за оперативна дейност	1	
Други плащания за оперативна дейност свързани лица		
Нетен паричен поток от оперативна дейност	212	(115)

Парични потоци от инвестиционна дейност

Придобиване на дълготрайни материални активи	-	(44)
Предоставени заеми към свързани лица	-	(58)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(102)

Паричен поток от финансова дейност

Плащания по намаляване на капитала		
Парични потоци от финансова дейност	(228)	
Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти	(16)	(217)
Наличност на пари и парични еквиваленти в началото на периода	267	484
Наличност на пари и парични еквиваленти в края на периода	251	267

Бележките на страници 5 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управител

Съставил:
Ангел Узунов
АТХФ ООД

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	Бел.	Регистриран капитал	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2017		4 496	383	4 879
Намаление на записан капитал		(59)		(59)
Транзакции със собствениците				
Разпределени дивиденди				
Общо сделки със собственици		4 437	383	4 820
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за периода		-	(158)	(158)
Общо всеобхватен доход за годината	14	-	(158)	(158)
Баланс на 31 декември 2017		4 437	225	4 662
Баланс на 1 януари 2018		4 437	225	4 662
Намаление на записан капитал				
Транзакции със собствениците				
Разпределени дивиденди			(227)	(227)
Общо сделки със собственици		4 437	(3)	4 434
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба /загуба за периода		-	101	101
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	14	-	101	101
Баланс на 31 декември 2018		4 437	98	4 535

Бележките на страници 5 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Аристенidis
Матпопулос
Управител



Съставил:

Ангел Узунов
АТХФ ООД

Бележки към финансовия отчет

Бележки към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„Офиси Шейново” ЕООД („Дружеството”) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201321203. Адресът на управление на Дружеството е София, бул. Цариградско шосе № 99. Дружеството е част от Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Офиси Шейново ЕООД е дружество Стокфорт Лимитед, регистрирано в Кипър. Основната дейност на Дружеството включва управление и маркетинг на недвижими имоти.

Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма служители.

2. Счетоводна политика

Счетоводните политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

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 Съвета на директорите на Дружеството на 12.06.2019 год.

2.2. Общи положения

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички представени суми са закръглени до хиляда, освен ако не е упоменато друго.

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят при прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Оценка и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана. 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 за 2017, се съдържа в следните бележки:

Бележка 8 – Инвестиционни имоти

2.3. Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска, че Дружеството ще продължи да осъществява дейност в обозримо бъдеще след датата на финансовия отчет. Дружеството има пълна подкрепа на компанията- майка.

2.4. Сделки в чуждестранна валута

Финансовия отчет на Дружеството е оценен във валутата на основната икономическа среда, в която функционира Дружеството (функционална валута). Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние, се отчитат в печалби и загуби. 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.

Непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена не се преизчисляват. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби.

От 1999 г. обменния курс на българският лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.5. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът, държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производството или доставка на стоки или услуги или за административни цели.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива или се отчитат като отделен актив, само когато е вероятно, че ще се получат бъдещи икономически ползи свързани с използването на актива и когато стойността им може да бъде надеждно измерена. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

Земята не се амортизира, но подлежи на тест за обезценка.

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните групи активи.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- Сгради – 33 години
- Стопански инвентар – 6.67 години
- Други- 4 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо. Печалбата или загубата от продажбата на активи се определя чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива. Те са включени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.6. Лизинг

Компанията е в ролята на наемодател. В случаите, когато всички рискове и ползи от актива се прехвърлят към наемателя, лизинга се класифицира като финансов. Всички други случаи се разглеждат като оперативен лизинг.

Активи, предмет на оперативен лизинг се представят в отчета за финансовото състояние и се амортизират в съответствие с амортизационната политика на дружеството за подобни активи и съгласно изискванията на счетоводните стандарти.

Бележки към финансовия отчет**2.7. Обезценка****2.7.1 Обезценка на финансови активи**

Компанията прави оценка на притежаваните активи към датата на всеки отчет съгласно методологията и принципите заложи в МСС 39.

Обективни доказателства, че финансовите активи обезцени, може да представляват неизпълнение на задължения от страна на длъжника, реструктуриране на дължимата сума към дружеството при условия, че това не е било разглеждано при други обстоятелства, индикации, че длъжникът може да изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в кредитополучателите, икономически условия, свързани с просрочия.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи, отчитани по амортизируема стойност (заеми и вземания) както за конкретен актив, така и на колективно ниво. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими заеми и вземания, които не са предназначени за индивидуална обезценка се тестват за групов обезценка. Активи, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка, като са групирани заедно с активи със сходни характеристики на риска. При обезценка дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за тяхното възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че реалните загуби са по-малки или по-големи, отколкото е определено на база на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива 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. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

2.7.2 Обезценка на не финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството в частност инвестиционните имоти се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се вземат в предвид външни и вътрешни оценители. Възстановимата стойност на актив 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.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. 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.

2.8.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване. Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив. Финансови активи и пасиви се нетират и

Бележки към финансовия отчет

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.

Финансови активи за заеми, търговски и други вземания.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират 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 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 нужди.

2.8.2. Не-деривативни финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече. Финансови пасиви включват заеми, търговски и други задължения.

2.8.3. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 4,496 хил. лева. Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Задълженията за плащане на дивиденди на съдружниците се признават като задължение в отчета за финансовото състояние в периода, в който дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на съдружниците.

2.9. Данъци върху дохода

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.

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.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Бележки към финансовия отчет

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.

Дружеството признава активите и пасивите за текущ и отсрочен данък, както и свързаните с тях разходи въз основа на прогнози за сумите, които се очаква да бъдат платени или възстановени от данъчните власти в текущия и бъдещите периоди. Оценките се влияят от фактори като практическото прилагане на съответното законодателство, очакванията за съществуването на бъдеща облагаема печалба и уреждането на спорове, които биха могли да съществуват с данъчните органи и т.н. Бъдещи данъчни одити, промени в данъчното законодателство и размера на облагаемите Действително реализираната печалба може да доведе до корекция на сумата на активите и пасивите за текущ и отложен данък и в данъчни плащания, различни от признатите във финансовите отчети на Групата. Всички корекции се признават в рамките на годината, в която те стават окончателни.

2.10. 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. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират до тяхната настояща стойност, когато времевата стойност на парите е значителна.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка. Не се признава провизия в случаи, когато вероятността за изтичане на икономически ресурс в резултат на настоящи задължения е малка.

2.11. Признаване на приход

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение от продажбата на продукти, стоки или услуги, нетно от данък добавен стойност и предоставени отстъпки.

Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато следните условия са изпълнени:

- Дружеството е прехвърлило към купувача съществените рискове и ползи от собствеността на стоките;
- Дружеството няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките;
- сумата на прихода може да се измери надеждно;
- вероятно е в резултат на транзакцията да се получи възнаграждението;
- свързаните разходи могат да се определят надеждно.

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата.

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.

2.12. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват от приходи от лихви.

Бележки към финансовия отчет

Финансовите разходи включват разходите за лихви по заеми. Разходите и приходите от лихви се признават в отчета за печалбата или загубата, използвайки метода на ефективната лихва. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи, или като финансови разходи.

2.13. Определяне на справедливи 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. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Външен независим оценител, имайки подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, е изготвила оценката на инвестиционните имоти на Дружеството.

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 маркетингово, 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. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

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: котиран цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котиран 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.

3. Свързани лица

Съгласно МСС 24 свързано лице е физическо или юридическо лице, което е свързано с предприятието, което изготвя финансовия отчет. За дружеството, по-специално, свързани лица се считат за:

Бележки към финансовия отчет

а) Крайното дружество майка Алфа Банк и всички дъщерни компании, които са съставляват част дружеството:

Дъщерно дружество, съвместно предприятие, съдружник или пенсионен фонд част от групата.

б) Лице или субект, което има контрол, съвместен контрол или значително влияние върху дружеството.

в) Лице и близките му членове на семейството, ако това лице е член на управленски персонал.

4. Нови стандарти и разяснения

База за представяне

Тези финансови отчети се отнасят до финансовата година 01.01 - 31.12.2018 и са изготвени:

А) в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз, в съответствие с Регламент 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета на Европейския съюз от 19 юли 2002 г. и

Б) на база историческа цена, с изключение на следните активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност:

- ценни книжа, държани за търгуване
- Деривативни финансови инструменти
- Налични за продажба ценни книжа

Финансовите отчети са представени в евро, закръглени до най-близките хиляди, освен ако не е посочено друго.

Оценките и преценките, прилагани от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети, се основават на историческа информация и предположения, които понастоящем се считат за подходящи.

Прогнозите и допусканията се преглеждат непрекъснато, за да се отчетат настоящите условия, а ефектът от всякакви корекции се признава в периода, през който е преразгледана прогнозата.

Счетоводните политики за изготвяне на финансовите отчети са прилагани последователно от Дружеството към годините 2015 и 2016, след като са взети под внимание следните изменения на стандартите, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), приети от Европейската комисия Съюз и приложен на 1.1.2016 г.:

Изменение на Международния стандарт за финансово отчитане 10 "Консолидирани финансови отчети", на Международния стандарт за финансово отчитане 12 "Оповестяване на лихви в други предприятия" и на Международния стандарт за отчитане 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия": Инвестиционни предприятия: (Регламент 2016/1703 / 22.9.2016)

На 18.12.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на горепосочените стандарти, с което изясни, че предвиденото в МСФО 10 и МСС 28 изключение за изготвяне на консолидирани финансови отчети и съответно за прилагане на метода на собствения капитал се прилага също така Че е дъщерно дружество на инвестиционен субект, който измерва всички негови дъщерни дружества по справедлива стойност съгласно МСФО 10. Освен това с горепосоченото изменение е изяснено, че изискванията за оповестяване на МСФО 12 се прилагат за инвестиционните предприятия, които Оценяват всички дъщерни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Приемането на горепосоченото изменение от страна на Дружеството не се отрази на финансовите му отчети.

Бележки към финансовия отчет**Изменение на Международния стандарт за финансово отчитане 11 "Съвместни договорености": отчитане на придобиване на дялове в съвместни операции (Регламент 2015/2173 / 24.11.2015 г.)**

На 6 май 2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава изменение на МСФО 11, с което се пояснява, че когато предприятието придобие дял в съвместна операция, в която дейността на съвместната операция представлява дейност (както е определена в МСФО 3) Тя прилага всички принципи за отчитане на бизнес комбинации в МСФО 3 и други МСФО, които не противоречат на насоките в МСФО 11. В допълнение, тя оповестява информацията, изисквана от МСФО 3 и други свързани стандарти. Това се отнася както за придобиването на първоначалния дял в съвместната операция, която представлява бизнес, така и за придобиването на допълнителна лихва.

Приемането на горепосоченото изменение от страна на Дружеството не се отрази на финансовите му отчети.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 1 "Представяне на финансови отчети": Инициатива за оповестяване (Регламент 2015/2406 / 18.12.2015 г.)

На 18.12.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСС 1 в контекста на проекта, който се ангажира да анализира възможностите за подобряване на оповестяванията в финансовото отчитане по МСФО.

Приемането на горепосоченото изменение от страна на Дружеството не се отрази на финансовите му отчети.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 16 "Имоти, машини и съоръжения" и на Международен счетоводен стандарт 38 "Нематериални активи": изясняване на допустимите методи за амортизация (Регламент 2015/2231 / 2.12.2015 г.)

На 12.5.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава изменение на МСС 16 и МСС 38, с които изрично се забранява използването на приходите като основа за метода на амортизация на имотите, машините и оборудването и съответно на нематериалните активи. Изключение се предвижда само за нематериални активи и само при условие, че са изпълнени следните условия:

- когато нематериалният актив се изразява като мярка за приходи, т.е. когато правото върху използването на нематериалния актив се изразява като функция на приходите, които се генерират в по такъв начин, че генерирането на определена сума на приходите да определя края на правото на използване, или
- когато може да се докаже, че приходите и потреблението на икономическите ползи са силно корелирани.

Приемането на горепосоченото изменение от страна на Дружеството не се отрази на финансовите му отчети.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 16 "Имоти, машини и съоръжения" и на Международен счетоводен стандарт 41 "Земеделие": Растения на приносител (Регламент 2015/2113 / 23.11.2015 г.)

Посоченото по-горе изменение не се прилага за дейността на Дружеството.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 27 "Отделни финансови отчети": Метод на собствения капитал в отделни финансови отчети (Регламент 2015/2441 / 18.12.2015 г.)

Приемането на горепосоченото изменение от страна на Дружеството не се отрази на финансовите му отчети.

Подобрения на Международните счетоводни стандарти - цикъл 2012-2014 г. (Регламент 2015/2343 / 15.12.2015 г.)

Като част от проекта за годишни подобрения, Съветът по международни счетоводни стандарти издаде на 25.9.2014 г. непреднамерени, но необходими изменения на различни стандарти.

Бележки към финансовия отчет

Приемането на горепосочените изменения не се отрази на финансовите отчети на Дружеството.

С изключение на посочените по-горе стандарти, Европейският съюз прие следните нови стандарти, които са в сила за годишни периоди, започващи след 1.1.2016 г. и не са приети от дружеството в ранна фаза.

Международен стандарт за финансова отчетност 9 "Финансови инструменти" (Регламент 2016/2067 / 22.11.2016)

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

На 24.7.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти приключи издаването на окончателния текст на МСФО 9: Финансови инструменти, който заменя съществуващия МСС 39. Новият стандарт предвижда значителни разлики в класификацията и оценката на финансови инструменти, както и при отчитането на хеджирането. Индикацията за новите изисквания е представена по-долу:

Класификация и измерване

Финансовите инструменти се класифицират при първоначалното им признаване по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Критериите, които трябва да се имат предвид при първоначалната класификация на финансовите активи, са следните:

- а) Бизнес моделът на предприятието за управление на финансовите активи и
- б) Характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи.

Освен това МСФО 9 позволява при първоначално признаване инструментите на собствения капитал да бъдат класифицирани по справедлива стойност чрез друг всеобхватен доход. Вариантът не допуска капиталови инструменти, държани за търгуване. Освен това, по отношение на внедрени деривати, ако хибридният контакт съдържа домакин, който попада в обхвата на МСФО 9, внедреният дериватив не трябва да се отделя и счетоводното третиране на хибридният контакт трябва да се основава на горните изисквания за класифициране на Финансовите инструменти.

По отношение на финансовите пасиви основната разлика е, че промяната в справедливата стойност на финансов пасив, първоначално определена по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в печалбата или загубата, с изключение на ефекта от промяната в кредита на пасива Риск, който се признава директно в друг всеобхватен доход.

Обезценка

Противно на съществуващия МСС 39, съгласно който предприятието признава само направените кредитни загуби, новият стандарт изисква признаване на очакваните кредитни загуби през целия живот, ако кредитният риск от финансовия инструмент се е увеличил значително след първоначалното признаване. Ако кредитният риск не се е увеличил значително от първоначалното признаване, се признават очакваните 12-месечни кредитни загуби.

Хеджирането

Новите изисквания за отчитане на хеджирането са по-съобразени с управлението на риска на предприятието. Основните промени във връзка с настоящите изисквания на МСС 39 са обобщени по-долу:

- повече позиции стават приемливи за участие в хеджиращи взаимоотношения или като хеджиращи инструменти, или като хеджирани позиции,
- изискването тестове за ефективност на хеджирането да бъдат в диапазона от 80% до 125%. Тестът за ефективност на хеджирането се извършва постепенно само и при определени обстоятелства качествената оценка се счита за адекватна,

Бележки към финансовия отчет

• в случай, че хеджиращото взаимоотношение престане да бъде ефективно, но целта за управление на риска по отношение на взаимоотношенията за хеджиране остава същата, предприятието ре балансира взаимоотношенията за хеджиране, за да отговори на критериите за ефективност на хеджирането.

Отбелязва се, че новите изисквания за отчитане на хеджирането не включват тези, които се отнасят до макро хеджиране, тъй като те все още не са финализирани.

Освен горепосочените изменения издаването на МСФО 9 доведе до изменение на други стандарти и главно в МСФО 7, където бяха добавени нови оповестявания.

Дружеството проучва въздействието от приемането на МСФО 9 върху финансовите отчети.

Международен стандарт за финансово отчитане 15 "Приходи от договори с клиенти"
(Регламент 2016/1905 / 22.9.2016)

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

МСФО 15 "Приходи от договори с клиенти" е издаден на 28.5.2014 г. от Съвета по международни счетоводни стандарти. Новият стандарт е резултат от съвместен проект на Съвета по международни счетоводни стандарти (IASB) и Съвета за финансови отчети (FASB) за разработване на общи изисквания по отношение на принципите за признаване на приходите.

Новият стандарт се прилага към всички договори с клиенти, с изключение на тези, които попадат в обхвата на други стандарти, като финансов лизинг, застрахователни договори и финансови инструменти.

Съгласно новия стандарт предприятието признава приходи, за да опише прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиенти в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Въвежда се нов модел за признаване на приходи, като се прилагат следните пет стъпки:

- Стъпка 1: Определете договора (ите) с клиент
- Стъпка 2: Определете задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 3: Определете цената на транзакцията
- Стъпка 4: Разпределете цената на сделката спрямо задълженията за изпълнение в договора
- Стъпка 5: Признайте приходите, когато (или като) предприятието удовлетворява задължение за изпълнение.

Понятието за задължение за изпълнение е ново и всъщност представлява обещание в договор с клиент да прехвърли на клиента: а) стока или услуга (или пакет от стоки или услуги), която е различна; Или б) серия от отделни стоки или услуги, които са по същество еднакви и имат еднакъв модел на прехвърляне към клиента.

Новият МСФО 15 заменя:

- А) МСС 11 "Договори за строителство";
- Б) МСС 18 "Приходи";
- В) КРМСФО 13 "Програми за лоялност на клиенти";
- Г) КРМСФО 15 "Споразумения за строителство на недвижими имоти";
- Д) КРМСФО 18 "Прехвърляне на активи от клиенти" и
- Е) ПКР-31 "Приходи-бартерни сделки, включващи рекламни услуги".

Дружеството изследва въздействието от приемането на МСФО 15 върху неговите финансови отчети.

Бележки към финансовия отчет

Освен това Съветът по международни счетоводни стандарти е издал следните стандарти и изменения на стандартите, както и КРМСФО 22, които все още не са приети от Европейския съюз и не са приложени внезапно от Дружеството.

Изменение на Международния стандарт за финансово отчитане 2 "Плащане на базата на акции": Класификация и оценяване на транзакциите, базирани на акции

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

На 20.6.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСФО 2, с което бяха изяснени следните:

- при оценяването на справедливата стойност на плащане на базата на акции, уредено в парични средства, отчитането на ефектите от условията за придобиване и не придобиване следва същия подход, както при плащанията на базата на акции, уреждани с акции,
- когато данъчното законодателство изисква предприятието да удържа определена сума от данък (това представлява данъчно задължение на работника или служителя), свързано с плащания на базата на акции, и се превежда на данъчната администрация, такова споразумение се класифицира като акции, се установява в своята цялост, при условие че плащането на базата на акции биха били класифицирани като собствен капитал, уреждани, ако не са включени функцията за нетно уреждане.
- ако условията и условията на транзакцията с плащане на базата на акции, изплащана в брой, се променят, така че тя да се превърне в транзакция с плащане на базата на акции, уредена с акции, сделката се осчетоводява като такава от датата на модифицирането.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Изменение на Международния стандарт за финансово отчитане 4 "Застрахователни договори": прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

На 12.9.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава изменение на МСФО 4, с което:

- Предоставя застрахователи, чиято дейност е свързана предимно със застраховане, с временно освобождаване от прилагането на МСФО 9,
- след пълното приемане на МСФО 9 дава възможност на всички предприятия със застрахователни договори да представят промени в справедливата стойност на квалифицираните финансови активи в друг всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Изменение на Международен стандарт за финансово отчитане 10 "Консолидирани финансови отчети" и на Международен счетоводен стандарт 28 "Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия": продажба или принос на активи между инвеститор и асоциирано или съвместно предприятие

На 17.12.2015 г. Съветът по международни счетоводни стандарти отложи датата на влизане в сила на първоначално определеното изменение. Ефективната дата ще бъде определена от Съвета по международни счетоводни стандарти на бъдеща дата, като се вземат предвид резултатите от неговия проект, свързан с метода на собствения капитал.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Международен стандарт за финансово отчитане 14 "Отчет за регулаторното отсрочване"

Бележки към финансовия отчет

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2016 г.

Горният стандарт не се прилага за финансовите отчети на Дружеството.

Изменение на Международния стандарт за финансово отчитане 15 "Приходи от договори с клиенти": пояснения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

На 12.4.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСФО 15, с което главно уточнява следното:

- когато обещаната стока или услуга могат да бъдат идентифицирани отделно от други обещания в даден договор, които са част от оценката на предприятието дали обещаната стока или услуга е задължение за изпълнение,
- как да приложите основните насоки за кандидатстване за агенти, за да определите дали естеството на обещанието на предприятието е да осигури сами обещаната стока или услуга (т.е. предприятието е принципал) или да уреди стоки или услуги да бъдат предоставени от друга страна (т.е. предприятието е агент),
- за лиценз за интелектуална собственост, който е фактор при определяне дали предприятието признава приходите в течение на времето или в даден момент.

Добавени са два практически инструмента към изискванията за преход на МСФО 15 за завършени договори при пълен ретроспективен преходен подход, както и за промяна на договорите при преход.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Международен стандарт за финансова отчетност 16 "Лизинг"

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2019 г.

На 13.1.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава МСФО 16 "Лизинг", който отменя:

- МСС 17 "Лизинг"
- КРМСФО 4 "Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг"
- ПКР 15 "Оперативен лизинг - стимули" и
- ПКР 27 "Оценка на същността на сделките, включващи правната форма на лизинговия договор".

Новият стандарт значително разграничава отчитането на лизинговите договори за лизингополучатели, като по същество запазва съществуващите изисквания на МСС 17 за лизингодателите. По-специално, съгласно новите изисквания класификацията на лизинговите договори като оперативна или финансова е елиминирана. От лизингополучателя се изисква да признае за всички лизингови договори със срок надвишаващ 12 месеца, активът за право на ползване, както и съответното задължение за плащане на лизинговите плащания. Горепосоченото третиране не се изисква, когато активът е с ниска стойност.

Дружеството проучва въздействието от приемането на IFRS 16 върху финансовите отчети.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 7 "Отчет за паричните потоци": Инициатива за оповестяване

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2017 г.

На 29.1.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава изменение на МСС 7, съгласно което предприятието трябва да предостави оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансови отчети да оценят промените в пасивите, за които паричните потоци се

Бележки към финансовия отчет

класифицират в отчета за паричните потоци като парични потоци от Финансиращи дейности.

Промените, които трябва да бъдат оповестени, които могат да възникнат както от паричните потоци, така и от непаричните промени, включват:

- промени от парични потоци за финансиране,
- промени, произтичащи от придобиване или загуба на контрол върху дъщерни дружества или други предприятия,
- ефектът от промените в обменните курсове,
- промени в справедливите стойности и
- други промени.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 12 "Данъци върху дохода": Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2017 г.

На 19 януари 2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСС 12, с което се изясни следното:

- Нереализираните загуби от дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност за счетоводни цели и разходи за данъчни цели, могат да доведат до приспадане на временна разлика, независимо дали притежателят на дълговия инструмент очаква да възстанови балансовата стойност на актива чрез продажба или използване.
- Възстановимостта на отсрочен данъчен актив се оценява в комбинация с други отсрочени данъчни активи. Въпреки това, ако данъчното законодателство компенсира специфични видове загуби само срещу определен вид доход, относителният отсрочен данъчен актив се оценява в комбинация с други отсрочени данъчни активи от същия вид.
- По време на оценката за възстановяване на отсрочени данъчни активи образуването сравнява приспадащите се временни разлики с бъдещата облагаема печалба, която изключва данъчните приспадания, произтичащи от обръщането на тези приспадащи се временни разлики.
- Оценката на вероятната бъдеща облагаема печалба може да включва възстановяването на някои от активите на предприятието за повече от тяхната балансова сума, ако има достатъчно доказателства, че е вероятно предприятието да постигне това.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Изменение на Международен счетоводен стандарт 40 "Инвестиционни имоти": Прехвърляне на инвестиционни имоти

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

На 8.12.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСС 40, с което уточнява, че образуването прехвърля собственост върху или от инвестиционни имоти, когато и само когато има промяна в употребата. Промяна в ползването настъпва, когато имуществото отговаря или престане да отговаря на определението за инвестиционен имот и съществуват доказателства за промяната в употребата. В изолация промяната в намеренията на ръководството за използване на имот не дава доказателства за промяна в употребата. В допълнение, примерите за доказателства за промяна в употребата бяха разширени, за да включат активи в процес на изграждане, а не само прехвърляния на завършени имоти.

Бележки към финансовия отчет

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосоченото изменение върху неговите финансови отчети.

Подобрения на Международните счетоводни стандарти - цикъл 2014-2016

В сила за годишни периоди започващи на или след 1.1.2017 и 1.1.2018

Като част от проекта за годишни подобрения, Съветът по международни счетоводни стандарти издаде на 8.12.2016 непреднамерени, но необходими изменения на различни стандарти.

Дружеството разглежда въздействието от приемането на горепосочените изменения върху финансовите отчети.

Разяснение 22 на КРМСФО "Транзакции в чуждестранна валута и предварително разглеждане"

В сила за годишни периоди, започващи на или след 1.1.2018 г.

На 8.12.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава КРМСФО 22. Тълкуването обхваща сделките в чуждестранна валута, когато предприятието признава непаричен актив или пасив, произтичащ от плащането или получаването на авансово плащане, преди предприятието да признае съответния актив, разход или приход. Тълкуванието пояснява, че датата на сделката с цел определяне на обменния курс за използване при първоначалното признаване на актива, прихода или разхода е датата на първоначално признаване на непаричния актив или пасив (т.е. авансово плащане), Освен това, ако има няколко плащания или разписки предварително, предприятието определя дата на сделката за всяко плащане или получаване на авансово плащане.

Дружеството проучва въздействието от приемането на горното разяснение върху неговите финансови отчети.

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци - Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода - Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

Бележки към финансовия отчет

- МСФО 9 Финансови инструменти - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- МСФО 16 Лизинг – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти),
- Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- МСФО 17 “Застрахователни договори” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021),
- Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти” – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица” – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),

Бележки към финансовия отчет

- Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

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.

5. Приходи

<i>В хиляди лева</i>	2 018	2 017
Наеми на инвестиционни имоти	531	278
Такса управление и поддръжка	62	74
	593	352

Дружеството генерира приходи от отдаване на собствен имот, разположен в София, ул. „Шейново“ №7.

6. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	2 018	2 017
Разходи за поддръжка	249	250
Застраховки	5	5
Местни данъци и такси	36	21
Комунални разходи	59	56
	349	332

Бележки към финансовия отчет

7. Административни разходи

В хиляди лева

	2018	2017
Консултантски услуги и одит	5	8
Административно обслужване	12	2
Други	2	59
	19	69

8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

	Сгради и идеална част от терен	Машини съоръжения и Стопански инвентар	Компютърна техника – контролни системи	Разходи за изграждане на сградни системи	Общо
Отчетна стойност					
Баланс на 1 януари 2016	4 816	187	-	-	5 003
Придобити активи	-	-	-	18	18
Баланс на 31 декември 2016	4 816	187	-	18	5 021
Баланс на 01 януари 2017	4 816	187	-	18	5 021
Придобити активи	169	4	18	3	194
Отписани активи			-	(-18)	(-18)
Баланс на 31 декември 2017	4 985	191	18	3	5 197
Баланс на 01 януари 2018	4 985	191	18	3	5 197
Придобити активи		49			49
Баланс на 31 декември 2018	4 985	240	18	3	5 246
Амортизация и загуби от обезценка					
Баланс на 01 януари 2016	(440)	(172)	-	-	(612)
Амортизация за периода	(88)	(5)	-	-	(93)
Баланс на 31 декември 2016	(528)	(177)	-	-	(705)
Баланс на 1 януари 2017	(528)	(177)	-	-	(705)
Амортизация за периода	(90)	(6)	(5)	-	(101)
Баланс на 31 декември 2017	(618)	(183)	(5)	-	(806)
Баланс на 1 януари 2018	(618)	(183)	(5)	-	(806)
Амортизация за периода	(89)	(27)	(2)		(119)
Баланс на 31 декември 2018	(707)	(210)	(7)	-	(924)
Балансова стойност					
Към 01 януари 2016	5 168	354	-	-	5 522
Към 31 декември 2016	4 457	14	18	3	4 492
Към 31 декември 2017	4 288	10	-	18	4 316
Към 31 декември 2018	4 278	30	11	3	4 321

Бележки към финансовия отчет

Инвестиционните имоти включват офиси и парко-места които се отдават под наем на фирми и частни лица чрез договори за наем. Офисите и повечето парко-места се дават под наем за период от 10 години. Наемите са индексирани към началото на всяка година с годишния хармонизиран индекс на потребителските цени на Европейския Съюз. Няма условни наеми.

Към 31.12.2016 г. е валидна договорна ипотека върху търговски площи и подземни паркоместа. Ипотеката е създадена на 04.06.2008 г. в полза на Алфа Банк клон България като обезпечение във връзка с предоставен банков заем от Алфа Банк клон България на Лендмарк Холдинг ЕАД, който е заместен от Стокфорт Лимитид – едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена Алфа Астика Акините към 31.12.2017 г. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. Оценката е изготвена по метода на сравнимите пазарни цени.

Към 31.12.2017 г. справедливата стойност на инвестиционният имот, съгласно направената пазарна оценка одобрена от ръководството на Дружеството е значително по-висока от балансовата му стойност 9 779 150,00 лв. (2016): 9, 700 хил. лв. , 2015: 9,128 хил. лв. , 2014: 11,657 хил. лв.).

За 2018г. не е изготвена пазарна оценка на инвестиционният имот.

Към 31.12.2018 година

9. Данъци

В хиляди лева

Данъци признати в печалби и загуби**Текущ данък**

Текуща година

2018**2017**

-

-

-

-

Отсрочен данък

Възникване и обратно проявление на временни разлики

(5)

(3)

Общо разходи за данъци

(5)

(3)

Изчисляване на ефективен данък за периода:

В хиляди лева

2018**2017**

Печалба (загуба) преди данъчно облагане

106

(155)

Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка от 10%

Временни разлики

Използване на загуби за пренасяне от предходни периоди

-

-

Корпоративен данък за периода

-

-

Отсрочен данък

(5)

(3)

Общо разходи за данъци

(5)

(3)

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.

Бележки към финансовия отчет

Задължението на Дружеството за корпоративен данък за 2016 година е 12 хиляди лева (2015 година е 24 хил. лв., 2014: 37 хил. лв.). Съгласно местното законодателство Дружеството е платило авансово през годината 36 хил. лв. Надвнесения данък е предявен за възстановяване и възстановен ефективно. Дружеството е направило една авансова вноска по реда на действащия ЗКПО. След преглед на текущите резултати дружеството е спряло да внася авансов корпоративен данък.

10. Търговски и други вземания*В хиляди лева*

	2018	2017
Търговски вземания от свързани лица	89	32
Търговски вземания от трети лица	7	94
Данъци за възстановяване	9	10
Предплатени разходи	-	-
	<u>105</u>	<u>136</u>

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка свързани с търговски и други вземания са представени в бележка 14.

11. Пари и парични еквиваленти*В хиляди лева*

	2018	2017
Суми по банкови сметки	251	276
	<u>251</u>	<u>276</u>

12. Капитал и резерви

Дружеството е учредено на 28 октомври 2010 г. с дружествен капитал от 3 хил. лева, който е изцяло внесен. На 25.03.2011 г. Дружеството е направило непарична вноска на инвестиционния имот оценена към тази дата на 4,994 хиляди лева. На 21 март 2012 г. едноличният собственик на Дружеството е взел решение за увеличение на капитала от 4,997 хил. лв. на 5,065 хил. лв. като са издадени 6,850 нови дяла с номинал от 10 лв. Собственият капитал към 31 декември 2014 г. възлиза на 5,065 хил. лв. През 2016 година с решение на собственика на Дружеството капитала му е намален до 4,496 хил. лева. На 23 Юли 2017 година едноличния собственик на капитала взема решение за намаляването му до 4 437 320,00 лева. През 2018г. Дружеството разпределя дивидент е размер на 227,887.44 лв.

13. Търговски и други задължения*В хиляди лева*

	2018	2017
Други търговски задължения	39	35
Депозити за наеми (текущи)	83	83
Депозити за наеми (нетекущи)	-	-
	<u>122</u>	<u>118</u>

Текущи търговски и други задължения	122	118
Нетекущи търговски и други задължения	-	-

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 14.

14. Финансови инструменти

Бележки към финансовия отчет**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 и инвестиции в ценни книжа.

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

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2017	2017
Търговски и други вземания	105	136
Пари и парични еквиваленти	251	276
	356	412

Времевата структура на търговски и други вземания към датата на отчета е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2018	2017
Нито просрочени, нито обезценени	105	136
Просрочени между 1 – 30 дни	-	-
Просрочени между 31 – 90 дни	-	-
Просрочени между 91-120 дни	-	-
	105	136

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:

Бележки към финансовия отчет

31 декември 2018

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни				Повече от 5 години
		парични потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Търговски и други задължения	122	122	38	84	-	-
	122	122	38	84	-	-

31 декември 2017

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни				Повече от 5 години
		парични потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Търговски и други задължения	118	118	35	83	-	-
	118	118	35	83	-	-

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 валутен риск защото всички трансакции/сделки са деноминирани в български левове (BGN). 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.

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

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

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала.

15. Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

В хиляди лева	2018	2017
По-малко от една година	630	362
Между една и пет години	980	930

Бележки към финансовия отчет

Повече от пет години

-	-
1,610	1,292

16. Свързани лица**Предприятие-майка и крайно контролиращо лице**

Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

Изплатени дивиденди на собствениците

През 201 г. са изплащани дивиденди от печалбатана стойност 227,887.44 лв..

Възнаграждение на ключов ръководен персонал

През 2018г., 2017 г., 2016 г и 2015 г. не са начислени възнаграждения за персонал.

17. Сделки с други свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Крайни салда към 31 декември	
	2018	2017	2018	2017
Продажба на стоки и услуги				
„Апартаменти Шейново” ЕООД	21	21		21
„Шейново Резиденс” ЕООД	11	11		11
Стокфорт Лимитед	-	-	-	-
Покупка на стоки и услуги				
Алфа Риъл Естейт България ЕООД	208	165	-	-

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.

18. Събития след датата на отчетния период

След датата на съставяне на баланса дружеството е с променена собственост.