

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

Счетоводен баланс	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Приложения към годишния финансов отчет	7 - 28

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	9,489	9,923
Разсрочени разходи		68	84
Отсрочен данъчен актив	9	55	65
		<u>9,612</u>	<u>10,072</u>
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	203	22
Данъци за възстановяване		-	-
Парични средства и еквиваленти	8	727	768
		<u>930</u>	<u>790</u>
Общо активи		<u>10,542</u>	<u>10,862</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	746	746
Натрупани загуби		(4,975)	(5,282)
		<u>(4,229)</u>	<u>(4,536)</u>
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Заеми от банки	11	6,885	7,639
		<u>6,885</u>	<u>7,639</u>
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	44	41
Задължения по корпоративен данък върху дохода		9	3
Заеми от банки	11	765	830
Заеми от свързани лица	11	7,068	6,885
		<u>7,886</u>	<u>7,759</u>
Общо пасиви		<u>14,771</u>	<u>15,398</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>10,542</u>	<u>10,862</u>

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Христос Балтумас, Управител
14.02.2017 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ООД
Съставител

14.02.2017 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2016 г.	2015 г.
Приходи		1,560	1,218
Други приходи		22	13
		<u>1,582</u>	<u>1,231</u>
Разходи за дейността за инвестиционни имоти, генериращи доходи от наеми	14	(581)	(567)
Брутна печалба		1,001	664
Административни разходи	14	(36)	(36)
Печалба/(загуба) от дейността		965	628
Финансови разходи	15	(624)	(682)
Печалба/загуба преди данъчно облагане		341	(54)
Данък върху дохода	16	(34)	6
Печалба/загуба за годината		307	(48)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		307	(48)

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Христос Балтумас, Управител
 14.02.2017 г.



Антон Ризов
 „Рацио 4711 Инк“ ООД
 Съставител

14.02.2017 г.



ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	Основен капитал	Натрупани загуби	Общо
Салдо на 1 януари 2015 г.	10	746	(5,234)	(4,488)
Всеобхватен доход				
Печалба/Загуба за годината		-	(48)	(48)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	(48)	(48)
Салдо на 31 декември 2015 г.	10	746	(5,282)	(4,536)
Салдо на 1 януари 2016 г.				
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	-	-
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	307	307
Салдо на 31 декември 2016 г.	10	746	(4,975)	(4,229)

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

 Антон Ризов, Управител

 Христос Балтумас, Управител
 14.02.2017 г.

 Антон Ризов
 „Рацио 4711 Инк“ ООД
 Съставител

14.02.2017 г.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2016 г.	2015 г.
Паричен поток от дейността			
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане		341	(54)
Разходи за амортизация	5	434	434
Разходи за лихви	15	624	682
Приходи от лихви	15	-	-
Намаление/(увеличение) на вземанията		(165)	13
(Увеличение)/намаление на задълженията		8	-
Платения за придобиване на инвестиционни имоти	5	-	-
Парични средства генерирани от дейността		1,244	1,075
Получени лихви		-	-
Получени данъци		-	-
Платени данъци		(18)	(17)
Нетни парични потоци от дейността		1,226	1,058
Парични потоци от финансова дейност			
Погасени заеми	11,20	(824)	(698)
Платени лихви		(443)	(620)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(1,267)	(1,318)
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		(41)	(260)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		768	1,028
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	8	727	768

Финансовите отчети са одобрени и подписани както следва:

Антон Ризов, Управител

Христос Балтумас, Управител
14.02.2016 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк“ ООД
Съставител

14.02.2016 г.

1 Обща информация

Хелиос - 08 ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, чиито дялове не се търгуват публично. Дружеството е учредено през 2008 г. и основната му дейност е свързана с управление на недвижими имоти. Дружеството е учредено в Република България, с адрес на регистрация и адрес на управление:

Бул. „Н. Й. Вапцаров” № 53, ет. 3
Район Лозенец
София, България

2 Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години освен ако изрично не е упоменато друго:

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

(i) Съответствие с МСФО

Настоящият финансов е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

(ii) Принцип на историческата цена

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, с изключение на следните случаи:

- финансови активи на разположение за продажба, финансови активи и пасиви (включително деривативни инструменти), определени класове имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти – отчитани по справедлива стойност;
- активи на разположение за продажба – отчитани по справедлива стойност, намалена с разходите за продажба и
- пенсионни планове с дефинирани доходи – отчитани по справедлива стойност.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени на принципа на действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи оперативното си съществуване в обозримо бъдеще.

Дружеството генерира печалба през през 2016 г. в размер на 307 хил.лв. и загуба през 2015 г. (48 хил.лв.). Към 31 декември 2015 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 6,956 хил.лв. (към 31 декември 2015 г. текущите задължения надхвърлят текущите активи с 6,969 хил.лв.). Като се изключи ефектът на заемите от свързани лица, към 31 декември 2016 г. текущите му активи надхвърлят текущите му задължения с 112 хил.лв. (към 31 декември 2014 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 84 хил.лв.), което показва, че Дружеството е зависимо през следващите 12 месеца от подкрепата на собствениците си.

Дружеството е получило писмо за подкрепа от Блухаус Аксешън Пропърти III S.a.r.l., Люксембург, междинна компания-майка, с което собствениците на Дружеството потвърждават, че те ще осигуряват финансиране и пълна подкрепа на Дружеството, за да продължи дейността си поне до 31 декември 2017 г.

Собствениците на Дружеството потвърдиха, че те ще запазят участието си в Дружеството и че е тяхна текуща политика да осигурят възможност на „Хелиос - 08” ЕООД да посреща текущите си задължения, както и тези, свързани с капиталовите инвестиции, когато те са дължими. Собствениците на Дружеството също така потвърдиха, че е тяхна текуща политика да осигурят подкрепа на „Хелиос - 08” ЕООД, така че да разполага с необходимите средства и да посреща текущите си задължения, когато те са дължими. Ако собствениците откажат финансовата подкрепа и принципа на действащото предприятие стане неприложим, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност. Стойностите могат да се различават значително спрямо тези представени в този финансов отчет изготвен на базата на действащото предприятие.

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

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

- **Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** – Инвестиционни предприятия: Прилагане на изключението за консолидация, приети от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСФО 11 Съвместни споразумения** – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност – приети от ЕС на 24 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)

- **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети** – Инициатива за оповестяване – приети от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи** – Изясняване на допустимите методи за амортизация – приети от ЕС на 2 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие** – Плододайни растения – приети от ЕС на 23 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица** - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – приети от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- **Изменения на МСС 27 Индивидуални финансови отчети** – Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети – одобрени от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 15 декември 2015 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

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

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:

- **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).

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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 16 Лизинг** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);
- **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 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти);
- **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);
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване (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 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).
- **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 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 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017, а измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти 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: Признание и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(1) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Функционална валута на Дружеството и валута на представяне е българският лев. Финансовият отчет е представен в български лева. Курсът на лева е фиксиран към курса на еврото от 1 януари 1999 г. в съответствие с изискванията на Валутния Борд. Българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

(2) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, основно съставени от земи и сгради, се държат по-скоро за увеличаване на стойността на капитала и не се използват за основната дейност на Дружеството.

Инвестиционните имоти са представени по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Земята не се амортизира. Амортизацията на сградите се калкулира, използвайки линеен метод на амортизация, за да разпределят разходите по остатъчните им стойности на техните приблизителни оценки за полезен живот от 25 години.

Балансовите стойности на активите и техните полезни животи се преглеждат и коригират към датата на баланса.

Балансовата стойност на активите се редуцира до тяхната възстановима стойност, когато първата надвишава възстановимата стойност.

Справедлива стойност е сумата, за която един инвестиционен имот може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар. В случай че липсва информация за текущите цени на активен пазар Дружеството взема предвид информация от различни източници, в т.ч.:

а) текущите цени на активен пазар на имоти с различен характер, условия или местоположение, преобразувани с цел да отразят тези разлики

б) актуалните цени на подобен имот на по-малко активен пазар, преобразувани с цел да отразяват промените в икономическите условия, появили се след датата на транзакцията

в) прогнозите за дисконтирания паричен поток, основаващи се на надеждни оценки на бъдещите парични потоци, подкрепени от условията на съществуващ лизинг и други договори и (където е приложимо) от външно доказателство, като например текущите парични наеми за същите имоти, намиращи се на същото място и условия, и използвайки дисконтиран процент, който отразява текущите пазарни оценки на неопределеността в сумата и времето на паричните потоци.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот, например търговска репутация, не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, в подкрепа на това, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност на актива, намалена с разходите за продажбата, и стойността в употреба. За целите на преценката за обезценка, активите се групират на възможно най-ниското ниво, за което има отделни разграничими парични потоци (единици, генериращи парични потоци).

2.5 Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за всеохватния доход, заеми и вземания, финансови активи държани до падежа и финансови активи на разположение за продажба. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на придобиването и преглежда тяхната класификация към всяка отчетна дата.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от актива са изтекли и когато Дружеството е прехвърлило всички значителни рискове и изгоди от собствеността.

Финансовите активи, притежавани от Дружеството представляват заеми и вземания.

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството дава парични средства, стоки или услуги директно на дебитора без намерение да търгува с тези разчети. Те са включени в текущите активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като нетекущи. Заемите и вземанията на Дружеството се включват в счетоводния баланс в категорията на „търговски и други вземания” и „парични средства и еквиваленти” (Прил. 2.6 и 2.7).

Заемите и вземанията първоначално се отчитат по справедлива стойност и в последствие се оценяват по амортизуема стойност, използвайки методът на ефективния лихвен процент.

2.6 Търговски вземания

Търговските вземания са суми дължими от клиенти за продажби или оказани услуги в обичайния ход на дейността на Дружеството. В случай че събираемостта на тези вземания се очаква да бъде в рамките на една година или по-малко (или в рамките на нормалния цикъл на дейността, в случай че той е по-дълъг), те се класифицират като текущи активи. В обратния случай те се представят като нетекущи активи. Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент, намалена с евентуална провизия за обезценка.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.6 Търговски вземания (продължение)

Провизия за обезценка се отчита, в случай че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Сумата на провизията се признава в отчета за всеобхватния доход.

2.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити и банкови овърдрафти. Паричните средства и паричните еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния лихвен процент.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити, други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафти. В счетоводния баланс овърдрафтите се включват като текущо задължение в категорията на текущите заеми.

2.8 Основен капитал

Дяловете са класифицирани като основен капитал. Разходите по издаване на нови дялове или опции се показват като намаление на собствения капитал, нетно от данъци, от постъпленията.

2.9 Търговски задължения

Търговските задължения са задължения за изплащане на стоки или услуги, получени от доставчици в обичайния ход на дейността. Задълженията се класифицират като текущи, в случай че са дължими в рамките на една година или по-малко (или в рамките на нормалния цикъл на дейността, ако той е по-дълъг). В обратния случай те се отчитат като нетекущи задължения. Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.10 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между получените плащания (компенсирани с разходите по извършването на транзакциите) и изкупната стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Компанията има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.11 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци.

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила или предстоящи да влязат в сила към датата на баланса.

Отсрочените данъци върху печалбата са определени, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовия отчет. Отсрочени данъци обаче не се признават, ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на облагаемата печалба или загуба.

Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и нормативна уредба, които са в сила или по същество въведени в сила към датата на баланса и се очаква да бъдат приложени, когато отсрочените данъчни активи или отсрочените данъчни пасиви се проявят с обратна сила.

Отсрочени данъчни активи се признават само до размера, до който е вероятно да са на лице облагаеми печалби в бъдеще, които да позволяват данъчните временни разлики да бъдат използвани.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.12 Провизии

Провизии се признават, когато възникне настоящо съдебно или конструктивно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития; когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целият клас от задължения. Провизия се признава дори и в случаите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

2.13 Лизинг

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги (компенсирани с отстъпките от страна на наемодателя) се признават като приход в отчета за доходите на равни части за периода на лизинговия договор.

Първоначалните преки разходи по уреждането на оперативния лизинг се включват в балансовата стойност на активите, придобити чрез лизинг и се разглеждат като разходи над лизинговия период, на същата база както приходите.

2.14 Признаване на приходите

Приходите обхващат справедливата стойност на продажбите на услуги, нетно след облагане с данъци, отбиви и намаления.

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

Приходите от лихви се признават пропорционално на времето, като се използва методът на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалния ефективен лихвен процент присъщ на инструмента и в последствие отчита сконтото като приход от лихви. Приходите от лихви по обезценените заеми се признават на база първоначалния ефективен лихвен процент.

2.15 Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на съдружници на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който дивидентите са одобрени от съдружниците на Дружеството.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Груповата програма за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Управлението на риска се извършва от централен отдел, прилагайки политики, определени от Борда на Директорите. Бордът определя общите принципи за управление на риска както и политики отнасящи се до специфични области, като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и т.н.

(a) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Дружеството оперира на международните пазари при сделки в български лев и евро, при фиксиран курс на лева към еврото.

(ii) Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на цената на потребителските стоки.

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Дружеството е изложено на лихвен риск, свързан с плаващ лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с отклонения на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксиран лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с промяна на оценката на бъдещата справедлива стойност на заемите. Заемите с фиксиран процент са предоставени от компанията-майка, като ръководството на Групата счита, че това не излага Дружеството на лихвен риск.

Ако към 31 декември 2016 г. лихвите по заемите, деноминирани в чужда валута, се увеличат/намалят с 1%, при равни други условия, печалбата след облагане за периода, би била с 82 хил.лв. по-висока/по-ниска (2015 г.: 90 хил.лв.).

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. Дружеството притежава депозити в банки, които не са свързани лица. Ръководството на Дружеството не очаква загуби от неизпълнение от страна на тези клиенти.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и наличието на финансиране чрез договорени кредитни линии и възможността за закриване на пазарни позиции. Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането, предимно със собствен ресурс, като не изключва вариант на ползване на видове кредитни линии, овърдрафти и други кредитни лостове, при необходимост.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от датата на счетоводния баланс до падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци:

Към 31 декември 2016 г.	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	761	761	6,133	-
- лихвени плащания	323	289	139	-
Заеми от свързани лица (прил. 20)				
- погашения на главницата	5,987	-	-	-
- лихвени плащания	1,081	-	-	-
Търговски и други задължения (прил. 12)	13	-	-	-
	8,165	1,050	6,272	-

3 Управление на финансовия риск (продължение)

(в) Ликвиден риск - продължение

Към 31 декември 2015 г.	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	823	761	6,896	
- лихвени плащания	370	323	428	
Заеми от свързани лица (прил.20)				
- погашения на главницата	5,987	-	-	-
- лихвени плащания	898	-	-	-
Търговски и други задължения (прил. 12)	22	-	-	
	8,100	1,084	7,324	-

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да гарантират способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел доходност за съдружниците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да емитира нови дялове или да продаде активи, за да покрие дългове.

Като се има предвид характера на организацията, Групата следи и управлява капитала на дружеството с цел постигане на рентабилност и ликвидност на Дружеството. Поради естеството на Дружеството и неговата дейност, Групата следи и управлява капитала на Дружеството и предоставените му заеми (както е представено в баланса и приложенията към отчета) с цел компанията да посрещне задълженията си, когато станат дължими.

Дружеството също така трябва да поддържа известни коефициенти, свързани с капитала му, което се налага от споразуменията за получени банкови заеми. Тези изисквания са свързани основно с:

- Действителното покритие на дълга, определено като коефициент между нетния оперативен доход, реализиран от Дружеството и плащанията по дълга за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението; поддържане на определен размер на разходите за управление и поддръжка на имотите за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението;

Според договора за заем Дружеството трябва да започне да изпълнява тези изисквания към 30 юни 2013 г.

Към 31 декември 2016, дружеството е изпълнило горепосочените изисквания.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Оценяване по справедлива стойност

Отчетната стойност на търговските вземания и задължения, намалена с провизия за обезценка, се приема за приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяванията, е определена чрез дисконтиране на бъдещите договорени парични потоци, използвайки текущият пазарен лихвен процент, предоставен на Дружеството за подобни финансови инструменти.

От 1 януари 2011 г. Дружеството прие изменение на МСФО 7 за финансови инструменти, които се оценяват в баланса по справедлива стойност, това изисква оповестяване на оценките на справедливата стойност по нивото на което се намират:

- Котирани цени (некоригирани) в активен пазар за подобни активи и пасиви (ниво 1).
- Вписвания, различни от котирани цени включени в ниво 1, които са наблюдавани за актива или пасива, както директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. като получени от цени) (ниво 2).
- Вписвания за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (т.е. те не са наблюдавани) (ниво 3).

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати.

Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са описани по-долу:

(а) Данъци върху дохода

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателният данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

(б) Влияние на глобалната финансова криза

Глобалната финансова криза има съществено влияние върху икономиката на страната, като финансовата ситуация в българския финансов и реален сектор се влоши значително от средата на 2008 г. Бъдещото икономическо развитие на България зависи значително от икономическите, финансови и монетарни мерки, които правителството предприема, както и от данъчните, регулаторни и политически промени.

Ръководството не е в състояние да предвиди всички промени, които биха имали влияние върху сектора и по-широко върху икономиката и които биха имали ефект върху бъдещото финансово състояние на Дружеството.

Влияние върху ликвидността

Обемът на финансирането на продажбите на едро е значително намалял от август 2008 г. Такива обстоятелства биха могли да повлияят на възможността на Дружеството да вземе нови заеми и да рефинансира текущите си заеми при условия, подобни на тези, приложени в по-ранни транзакции. Заемите на Дружеството обаче, са дългосрочни и се очаква пазарните условия да се подобрят до изтичането на тения срок. В допълнение, не се предвижда необходимост от ново финансиране преди изтичането на срока на текущите заеми.

Влияние върху клиентите

Длъжниците на Дружеството могат да бъдат повлияни неблагоприятно от финансовата и икономическа среда, което може съответно да окаже влияние и върху възможността им да изплащат дължимите суми. Влошаването на икономическите условия за клиентите може също така да окаже влияние върху прогнозите на мениджмънта за паричните потоци и оценката за спада на финансовите и нефинансови активи. Доколкото има налична информация, мениджмънтът е отразил правилно преизчислената оценка за очакваните бъдещи парични потоци при определянето на обезценките.

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

5 Инвестиционни имоти

	2016 г.	2015 г.
Балансова стойност в началото на периода	9,923	10,357
Придобити през периода	-	-
Отписани през периода	-	-
Разход за амортизация (Прил. 14)	(434)	(434)
Балансова стойност в края на периода	9,489	9,923
Отчетна стойност	11,981	11,981
Натрупана амортизация	(2,492)	(2,058)
Балансова стойност в края на периода	9,489	9,923

Инвестиционните имоти, които генерират доход от наем, се състоят от магазин Баумакс в град Плевен.

Инвестиционните имоти са заложили, като обезпечение по получени от Дружеството банкови заеми.

6А Финансови инструменти по категории

Финансовите инструменти на Дружеството са класифицирани в следните категории (както са описани в счетоводната политика):

Заеми и вземания – активи според баланса

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Търговски вземания (прил. 7)	179	1
Парични средства и парични еквиваленти (прил. 8)	727	768
	906	769

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

6А Финансови инструменти по категории (продължение)

Финансови задължения отчитани по амортизирана стойност	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	22
Заеми (прил. 11)	14,718	15,354
	14,732	15,376

6Б Кредитно качество на финансовите активи

Кредитното качество на финансовите активи, които не са нито просрочени, нито обезценени, може да бъде оценено чрез справка с външни кредитни рейтинги (ако възможно) или чрез историческа информация за нива на просрочия от този вид:

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Нови клиенти без кредитен рейтинг		
Търговски вземания (прил. 7)	179	1
Парични средства в брой и в банкови и ескроу сметки (прил. 7 и прил. 8)		
Кредитен рейтинг BBB (Standard and Poor's)	727	768

Нито един от финансовите активи, които са изцяло редовни не е бил предоговарян през изминалата година.

7 Търговски и други вземания

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Търговски вземания	179	1
Разходи за бъдещи периоди	84	98
Други	8	7
	271	106

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

8 Парични средства и парични еквиваленти

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Парични средства в банка	727	768
	727	768

Паричните средства и еквиваленти са представени в следните валути:

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Български лев	414	539
Евро	313	229
	727	768

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват следното:

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Парични средства в банка	727	768

9 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци са изчислени чрез прилагане на балансовия метод за временните разлики, като е използвана данъчна ставка от 10% (2015 г.: 10%).

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Промяната на отсрочените данъци за годината е както следва:

Отсрочени данъчни активи

	Слаба капитализация	Амортизация на инвест. имоти	Справедлива стойност на дерив. фин. INSTR.	Данъчни и загуби	Общо
Към 1 януари 2015 г.	(41)	(3)	-	-	(44)
Приход в печалбата или загубата (прил. 16)	(21)	-	-	-	(21)
Към 31 декември 2015 г.	(62)	(3)	-	-	(65)
Приход в печалбата или загубата (прил. 16)	10	-	-	-	10
Към 31 декември 2016 г.	(52)	(3)	-	-	(55)

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

10 Дялов капитал

	Брой дялове	Основен капитал BGN '000
Към 1 януари 2015 г.	7,460	746
Към 31 декември 2015 г.	7,460	746
Към 31 декември 2016 г.	7,460	746

Всички дялове дават равни права на притежателя и са напълно изплатени. Общия регистриран брой дялове е 7,460 с номинална стойност 100 лева всяка.

Собственик на „Хелиос - 08” ЕООД към 31 декември 2016 г. е Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър (2015 г.: Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър). Крайният собственик на Дружеството към 31 декември 2016 г. е Блухаус Аксешън Пропърти III FCP-FIS, Люксембург.

11 Заеми

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Текуща част от нетекущи заеми		
Банкови заеми	765	830
Заеми от свързани лица (прил. 20)	7,068	6,885
	7,833	7,715
Нетекущи		
Банкови заеми	6,885	7,639
Общо	14,718	15,354
Падежът на нетекущите заеми е както следва:	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
- между 1 и 2 години	754	754
- между 2 и 5 години	6,131	6,885
- над 5 години	-	-
	6,885	7,639

Банковият заем от Уникредит Булбанк е получен през март 2011 г. Той е обезпечен с имотите, държани от Дружество, със залог на действащото предприятие на Дружеството, и корпоративна гаранция от едноличния собственик на капитала. Заемът е с плаващ лихвен процент, определен за всеки тримесечен период на базата на тримесечен EURIBOR. Ефективният лихвен процент за 2016 г. е 4.70% (2015: 4.36%).
Всички заеми са деноминирани в евро.

Справедливите стойности се базират на дисконтирани парични потоци, при процент на дисконтиране определен на базата на процента по заемите, който ръководството очаква да бъде валиден за Дружеството към датата на изготвяне на баланса. Балансовата стойност на заемите се приближава до тяхната справедлива стойност към края на годината.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

12 Търговски и други задължения

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Търговски задължения	14	22
Данъчни задължения	26	18
Други задължения	4	1
	44	41

Всички търговски и други задължения са платими 12 месеца след датата на баланса.

13 Приходи

Приходът включва доход от наем от наемателите.

Другите приходи за 2016 г. и 2015 г. включват само услуги, предоставени на наемателите.

14 Общи и административни разходи и оперативни разходи за инвестиционните имоти

	2016 г.	2015 г.
Разходи за амортизации (прил.5)	434	434
Такса битови отпадъци и данък недвижимо имущество	69	58
Застраховки	25	25
Услуги по управление	23	23
Възнаграждения за професионални услуги	56	57
Ремонти	4	-
Други	4	6
	617	603

15 Финансови разходи, нетно

	2016 г.	2015 г.
Приходи от лихви	-	-
Разходи по лихви	(624)	(682)
Други финансови разходи	-	-
	(624)	(682)

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

16 Разходи за данъци

	2016 г.	2015 г.
Текущ данък	24	15
Отсрочени данъци (прил. 9)	10	(21)
	34	(6)

Данъкът върху печалбата на Дружеството преди облагане с данъци е равен на теоретичната сума, възникнала при използването на усреднена данъчна ставка, приложима за печалбите на дружеството:

	2016 г.	2015 г.
Печалба преди облагане	341	(54)
Данък, изчислен при данъчна ставка от 10 % (2015 г.: 10%)	34	(6)
Непризнат отсрочени данъчни активи върху загуби от минали години	-	-
Разходи непризнати за данъчни цели	-	-
Разход за данък	34	(6)

17 Условни пасиви

Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация, която би довела до значителни задължения в тази област.

ХЕЛИОС - 08 ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

18 Поети ангажименти за наем – Дружеството като наемодател

Бъдещите минимални наеми плащания съгласно неотменяемите договори за наем към 31 декември са както следва:

	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
До 1 година	1,643	1,643
Между 2 и 5 години	6,572	6,572
Над 5 години	1,232	2,875
	9,447	11,090

Дружеството отдава под наем сграда съгласно неотменяем договор за наем, който е подписан със срок от 10 години и се отнася до целия имот на Дружеството. Договорите за наем могат да бъдат прекратен само по съгласие между двете страни. Ако наемателят прекрати договора едностранно, той дължи остатъка от наема до края на срока на договора.

19 Провизии

Дружеството няма провизии към датата на баланса.

20 Сделки със свързани лица

Заеми от свързани лица

	2016 г.	2015 г.
Заем, получен от Блухаус Аксешън Проджект III, Кипър		
В началото на годината	6,885	6,619
Погасени заеми през годината	-	-
Начислени лихви	275	276
Изплатени лихви	(92)	(10)
В края на годината	7,068	6,885
В края на годината, анализирано чрез:	31/12/2016 г.	31/12/2015 г.
Главница	5,987	5,987
Лихви	1,081	898
	7,068	6,885

Максималната сума по главницата на заема е 8,000 хил. евро с фиксирана годишна лихва от 4.6%. Заемът е безсрочен и е платим по искане на кредитора.

21 Събития след датата на баланса

След балансовата дата не са настъпили важни и съществени коригиращи събития.