

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ	1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	19
4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ	19
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	20
6. ДРУГИ РАЗХОДИ	20
7. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	20
8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	21
9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	21
10. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)	22
11. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	23
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ	23
13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	24
14. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	24
15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25
16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ	26
17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА	26
18. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	27
19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	28
20. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ	29
21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	30

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Юнион Пропърти Трейд ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на 31 март 2011 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 201515215. Последните промени в учредителния акт на дружеството са вписани в регистъра на търговските дружества на 13.04.2011 г.

Собственост и управление

Към 31 декември 2016 г. едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД, с крайно дружество-майка Юнион-Груп АД.

Дружеството е част от групата Юнион Пропърти, която е част от икономическата група Юнион Груп. Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Попърти ЕАД с ЕИК175189377, респ. на Юнион-Груп АД с ЕИК 175345958 (като крайно дружество-майка), които са със седалище и адрес на управление гр.София, бул.Ген.Тотлебен № 30-32.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Младен Митков Митев и Стефан Стефанов, прокурист на дружеството.

Към 31.12.2016 г. общият брой на персонала в дружеството е 7 служители (31.12.2015 г.: 3 служители).

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

- отдаване под наем на недвижима собственост;
- покупка и последваща продажба на недвижими имоти;
- инвестиции в дялове и акции на други дружества и предприятия;

Дружеството притежава търговска сграда (МОЛ) в гр. Варна с търговски и офис площи, която отдава по наем.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2014 – 2016 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014	2015	2016
БВП в млн. лева	83,634	88,571	91,873*
Реален растеж на БВП	1.3%	3.6%	3.4%*
Инфлация в края на годината (ХИПЦ)	-2.0%	-0.9%	-0.5%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47	1.76	1.77
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.59	1.80	1.86
Основен лихвен процент в края на годината	0.02	0.01	0.00
Безработица (в края на годината)	10.7%	10.0%	8.0%

*Прогноза на БНБ за 2016 г., източник: БНБ;

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Юнион Пропърти Трейд ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството (нов) в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г.) и в сила от 01.01.2016 г.

До 31.12.2015 г. дружеството е прилагало също тези стандарти, но те са били с наименование „Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия” (НСФОМСП). Последните първоначално са били утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и са били изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и в сила от 01.01.2008 г., в редакцията им до 31.12.2015 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на база принципа на историческата цена.

Първоначално прилагане на новия Закон за счетоводство, в сила от 01.01.2016 г., и на новите и изменените съществуващи национални счетоводни стандарти, влезли в сила от 1 януари 2016 г.

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, който отменя изцяло действащия до 31.12.2015 г. Закон за счетоводството. С новия закон се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия. Промените, които засягат финансовите отчети на дружеството, във връзка с прилагането на новия Закон за счетоводство са свързани с:

- На база на определени в Закона критерии съгласно данните от финансовия отчет за 2015 г. дружеството се класифицира в категорията микро предприятия.
- За микро предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Микро предприятия са освободени от изготвяне на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и задължително изготвят само съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели и групи. Ръководството на дружеството е взело решение и запазва прилагания до 31.12.2015 г. модел на пълен финансов отчет.

С Постановление № 394 от 30.12.2015 г. за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия са приети промени в националните стандарти в сила от 01.01.2016 г. във връзка с новия закон и въвеждането на разпоредбите на Директива 2013/34/ЕС като те са наречени Национални счетоводни стандарти.

От възприемането на новите или променени стандарти не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои несъществени промени във формата на финансовия отчет и на някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти включват:

- СС 1 Представяне на финансови отчети – направени са промени във формата на финансовите отчети, както и в изискванията за оповестяване. Промените оказват влияние върху:
 - формата на прилагания от дружеството модел на пълен финансов отчет има несъществени корекции, основно свързани с премахване на статиите за извънредни

приходи и разходи и начина на подреждане на статиите в счетоводния баланс, отчета за приходи и разходи и отчета за паричните потоци;

- оповестяванията - въведени са и някои допълнителни изисквания за оповестяване основно с цел въвеждане на изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г.).

- СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия – направени са промени в част от дефинициите (предприятие-майка, дъщерно предприятие). В стандарта са включени разпоредби относно задължението за съставянето/освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет. Стандартът не оказва влияние върху финансовия отчет на дружеството, доколкото касае основно консолидираните финансови отчети.

- СС 24 Оповестяване на свързани лица – променена е дефиницията за свързани лица. Обхватът на свързаните лица е определен на база правилата на МСС, и по-специално МСС 24 Оповестяване на свързани лица.

- СС 42 Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти –нов стандарт. Този стандарт следва да се прилага от предприятия, изготвяли до 31.12.2015 г./респ. 31.12.2016 г. своите финансови отчети съгласно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), но преминали, считано от 01.01.2016 г./респ. 01.01.2017 г. по националните счетоводни стандарти. Този стандарт не би имал ефект върху финансовите отчети на дружеството, тъй като то е прилагало Националните счетоводни стандарти и през предходните години.

Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в приложенията към съответните активи и пасиви, респ. приходи и разходи.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода от 1 януари до 31 декември на предходната 2015 финансова година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в

представянето в текущата година. Доколкото дружеството е направило промяна в прилагания модел на годишен финансов отчет, сравнителните данни за 2015 г. са представени съгласно новия модел.

2.3. Отчетна валута

Отчетната валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз левът е фиксиран към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва в лева, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. В края на всеки месец паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват в лева като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третираат и представят като “финансови приходи” (към приходи от лихви и други финансови приходи) или “финансови разходи” (към разходи за лихви и други финансови разходи).

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в отчетната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от него и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

При продажбите на активи приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на тези активи преминават в купувача.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените активи и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без инкорпорираните в сумата лихви.

Приходите от лихви се признават пропорционално на времевия период на лихвоносния актив на база метода на ефективната лихва.

В отчета за приходи и разходи за 2016 и 2015 г. дружеството не отчита финансови приходи.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи, се включват в отчета за приходи и разходи когато възникнат и се състоят от разходи за лихви по ползвани заеми.

Банковите такси за текущо обслужване на дейността на дружеството се представят като външни услуги.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначална оценка

При първоначалното признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване. *Цената на придобиване* включва покупната цена, вкл. всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др. подобни разходи.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода и/или промяна на функционалното предназначение на актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив, компонент на общия актив, който е бил обект на ремонт и реконструкция.

Разходите за текущ ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Дружеството не притежава неамортизируеми имоти, отчитани като дълготрайни материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- Стопански инвентар (компютри) – 2 г.

Обезценка на дълготрайни материални активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към ”разходи за амортизация и обезценка”.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “дълготрайните материални активи” се

определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към “други приходи”, а балансовата стойност - към “балансова стойност на продадени дълготрайни материални и нематериални активи” (част от другите разходи).

2.7. Инвестиционни имоти

Дружеството третира като инвестиционни имоти, притежавани от него недвижими имоти, които представляват:

- земи, върху които са изградени сгради, отдавани под наем (оперативен лизинг);
- сгради и части от сгради, отдавани под наем (един или повече оперативни лизинги) и държани за увеличаване на стойността на капитала;
- прилежащите към сградите трайно прикрепени съоръжения и оборудване;
- прилежащите към сградите за отдаване под наем специално закупено за целта обзавеждане и инсталации (офис и търговско обзавеждане, климатични, охранителни инсталации и пр).

Инвестиционните имоти са представени в баланса по модела на цената на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към актива - професионални хонорари, комисионни за брокери, данъци по придобиване на имота и др. В първоначалната оценка се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи и други активи, без които инвестиционния имот не би могъл да осъществява предназначението си – отдаване под наем.

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално определените. Всички други последващи разходи по поддръжката на имота се признават като текущи разходи за периода, през който са направени.

Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане и разработване, се отчитат в групата на дълготрайните материални активи.

Дружеството използва линеен метод на амортизация на активите, включени в групата на инвестиционните имоти. Земята не се амортизира.

Полезният живот по компоненти на инвестиционните имоти е както следва:

- сгради и трайно прикрепени съоръжения – 50 г.
- обзавеждане, инсталации и други активи – 7 г.

Балансовите стойности на инвестиционните имоти подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на инвестиционните имоти е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определяне на стойността в употреба на инвестиционните имоти, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния инвестиционен имот. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи към ”разходи за амортизация и обезценка”.

Инвестиционните имоти се отписват от счетоводния баланс, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на ”инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Приходите от продажбата се посочват към ”други приходи”, а балансовата стойност - към ”балансирана стойност на продадени активи”(част от другите разходи).

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Вземанията по предоставени заеми първоначално се представят по справедливата им стойност на база предоставените средства. Тяхната последваща оценка е амортизируемата им стойност, определена при използването на метода на ефективната лихва, и намалена с направена обезценка.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив за обезценки. Загубите от обезценки на вземания се включват в отчета за приходи и разходи към ”Разходи за обезценка на финансови активи”.

2.9. Парични средства

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

Всички срочни депозити, с оригинален срок над 3 месеца (направени с инвестиционна цел), се представят на лицевата страна на баланса по отделна балансова позиция “банкови депозити” и не се включват в наличностите от парични средства и еквиваленти в отчета за паричните потоци.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС за придобиване на инвестиционни имоти се включва в основната (оперативна) дейност като плащания към доставчици, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);
- лихвите и таксите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания към финансовата дейност, а лихвите и таксите по заеми за оборотни средства се включват като плащания за основна (оперативна) дейност.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.12. Лизинг

Оперативен лизинг

Като лизингодател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга

2.13. Задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите отношения с работниците и служителите на дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на дружеството в качеството му на работодател е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО) в съотношение 60:40 (2015 г.: 60:40). От 2017 г. е в сила промяна в размера на осигурителните вноски, те са увеличени с 1%. В съотношението няма промяна.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с определени (дефинирани) вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналет е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки индивидуален финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Планове с определени (дефинирани) доходи

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с определени (дефинирани) доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходи и разходи.

Доходи при напускане

Съгласно местните разпоредби на трудовото и осигурително законодателство в България, дружеството като работодател има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор преди пенсиониране определени видове обезщетения.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база

публично анонсиран план, вкл. за реструктуриране, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

2.14. Дружествен капитал и резерви

Юнион Пропърти Трейд ЕООД е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на основния капитал. Собствениците на дружеството отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в Търговския регистър дялове.

Търговският закон и учредителният акт не предвиждат законово или уставно задължение за дружеството да формира фонд "Резервен".

2.15. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Кумулативната данъчна ставка за 2016 г. е 10 % (2015г.: 10%) .

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се проявят през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2016 г. е приложена ставка от 10%.

3. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Нетните приходи от продажби през 2016 г. са 528 х. лв. и представляват приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти (2015 г.: 141 х.лв.), такса управление и поддръжка и префактурирани режимни разходи на наемателите.

4. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ, МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за материали</i> включват:	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Електрическа енергия	104	35
Вода	9	3
Активи под стойностен праг	3	2
Консумативи и санитарни материали	3	1
Ремонтни материали	3	-
Канцеларски материали	-	1
Други	1	1
Общо	123	43

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Местни данъци и такси	40	53
Реклама	11	-
Текущ ремонт и поддръжка	10	5
Консултантски услуги, в т.ч. одит	7	2
Поддръжка асансьор	4	1
Застраховки	3	3
Наем МПС	3	3
Комуникационни услуги	1	1
Почистване	1	5
Охрана	1	1
Пожаропрофилактика	1	1
Профилактика	1	1
Банкови такси	1	1
Брокерски комисионни	-	3
Такси	-	2
Обучение	-	2
Оценки	-	2
Други услуги	1	6
Общо	85	92

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Разходи за възнаграждения, в т. ч.:	78	44
- текущи възнаграждения на персонал по трудов договор	47	11
- възнаграждения по договори за управление	31	33
Разходи за осигуровки	14	7
Общо	92	51

6. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2016 BGN ,000	2015 BGN ,000
Представителни разходи	3	-
Командировки	1	1
Недокументирани разходи	3	6
Общо	6	7

7. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ И ДРУГИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи свързани с предприятия от групата включват:

	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Разходи за лихви, в т.ч.:	113	214
- лихви по заеми от предприятия от група	113	214
Общо	113	214

8. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на икономията от данъци върху печалбата за 2016 г. са:

<i>Отчет за приходи и разходи</i>	2016 BGN '000	2015 BGN '000
<i>Данъчна загуба за годината</i>	-	(273)
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината -10%	-	-
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики (отсрочени данъци)	(18)	(12)
Общо (икономия) от данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	(18)	(12)
<i>Равнение на икономията от данъци върху печалбата, определена спрямо счетоводния резултат</i>	2016 BGN '000	2015 BGN '000
<i>Счетоводна загуба за годината</i>	(73)	(388)
Данъци върху печалбата – 10 %	(7)	(39)
Данъчна загуба, върху която не е признат актив по отсрочени данъци (приспадната)/ нововъзникнала	(11)	27
Общо (икономия) от данък върху печалбата, отчетена в отчета за приходи и разходи	(18)	(12)

9. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Стопански инвентар</i>	
	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	1	1
Трансфер между сметки	-	-
Салдо на 31 декември	1	1
Надрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	1	-
Начислена амортизация за годината	-	1
Салдо на 31 декември	1	1
Балансова стойност на 31 декември	-	-
Балансова стойност на 1 януари	-	1

10. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ (ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ)

	Земи и Сгради		Обзавеждане и други ДМА		Инвестиционни имоти в процес на изграждане		Общо	
	2016 BGN '000	2015 BGN '000	2016 BGN '000	2015 BGN '000	2016 BGN '000	2015 BGN '000	2016 BGN '000	2015 BGN '000
Отчетна стойност								
Салдо на 1 януари 2016	8,511	7,950	318	310	-	32	8,829	8,292
Придобити	-	529	30	8	-	-	30	537
Трансфер между сметки	-	32	-	-	-	(32)	-	-
Салдо на 31 декември	<u>8,511</u>	<u>8,511</u>	<u>348</u>	<u>318</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,859</u>	<u>8,829</u>
Надрупана амортизация								
Салдо на 1 януари 2016	640	530	51	39	-	-	691	569
Начислена амортизация за периода	167	110	15	12	-	-	182	122
Салдо на 31 декември	<u>807</u>	<u>640</u>	<u>66</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>873</u>	<u>691</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>7,704</u>	<u>7,871</u>	<u>282</u>	<u>267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,986</u>	<u>8,138</u>
Балансова стойност на 1 януари	<u>7,871</u>	<u>7,420</u>	<u>267</u>	<u>271</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,138</u>	<u>7,691</u>

Към 31 декември в състава на инвестиционните имоти са включени недвижими имоти: земя с балансова стойност 331 х.лв.(31.12.2015 г.: 331 х.лв.) и сграда, в т.ч. трайно прикрепени съоръжения, с балансова стойност 7,373 х.лв.(31.12.2015 г.: 7,540 х.лв.).

Обзавеждането и други ДМА включват инсталации и обзавеждане с балансова стойност 282 х.лв.(31.12.2015 г.: 267 х.лв.).

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2016 г. може да бъде определена приблизително в размер на 13,905 х.лв. (31.12.2015г.: 14,485 х.лв.).

Преглед за обезценка

Към 31.12.2016 г. е направен преглед на инвестиционните имоти и на дълготрайните материални активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка. На базата на извършения преглед, ръководството на дружеството не е установило наличие на такива условия.

В началото на 2016 г. е направен преглед на полезния живот на инвестиционните имоти на Групата, на базата на който е взето решение за промяна на полезния живот на търговска

сграда в гр. Варна от 70 на 50 г. в резултат на извършено преустройство и променено предназначение на част от търговските площи в офиси.

11. АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

При признаването на отсрочените данъчни активи е взета предвид вероятността отделните разлики да имат обратно проявление в бъдеще и възможностите на дружеството да генерира достатъчна данъчна печалба.

Признати отсрочени данъци към 31 декември:

	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>	<i>временна разлика</i>	<i>отсрочен данък</i>
	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
ДМА	843	84	662	66
Общо активи по отсрочени данъци	843	84	662	66

Дружеството не е отчетло актив по отсрочени данъци върху данъчните загуби формирани през периода 2012-2015 г., тъй като няма достатъчна сигурност в бъдеще за формиране на достатъчна облагаема (данъчна) печалба, от която да бъде приспаданата временната разлика в рамките на законовия срок. Временните разлики върху, които не е признат актив по отсрочен данък са както следва:

	<i>временна разлика</i>	<i>Данък</i>	<i>временна разлика</i>	<i>данък</i>
	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>	<i>31.12.2015</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Загуби, подлежащи на приспадане	1,178	118	1,748	175
	1,178	118	1,748	175

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ КЛИЕНТИ

Вземанията от клиенти към 31.12.2016 г. са в размер на 66 х.лв. и включват вземания от наематели (31.12.2015 г.: 7 х.лв.). Вземанията са безлихвени, в лева. Обичайният кредитен

период е 30 дни. Размерът на редовните вземания от клиенти (с възраст до 30 дни) е в размер на 40 х.лв. (31.12.2015 г.: 7 х.лв.) и се състои основно от префактурирани в края на годината разходи на наемателите.

Възрастовата структура на просрочените необезценени вземания от клиенти към 31 декември е както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN '000	BGN '000
От 31 до 60 дни	7	-
От 61 до 90 дни	-	-
От 91 до 180 дни	12	-
От 180 до 360 дни	7	-
Общо	26	-

Просрочените вземания са от един клиент, наемател. Ръководството на дружеството е взело решение да не обезценява просрочените вземания, поради наличието на писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет споразумението се спазва, клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

13. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Паричните средства са в лева и са разпределени както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN '000	BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	41	45
Парични средства в каса	1	1
Общо	42	46

14. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

Разходите за бъдещи периоди към 31.12.2016 г. включват предплатени разходи по застрахователни полици в размер на 1 х.лв.(31.12.2015 г.: 2 х.лв.).

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Записан капитал

Към 31.12.2015 г. регистрираният дружествен капитал на Юнион Пропърти Трейд ЕООД възлиза на 5,400 х.лв., разпределени в 540 х. дяла по 10 лв. всеки.

През 2016 г. е направено увеличение на основния капитал на дружеството в размер на 3,700 х.лв., с което общия размер на дружествения капитал става х. дяла по 10 лв. всеки, или 9,100 х.лв. към 31.12.2016 г.

Едноличен собственик на капитала е Юнион Пропърти ЕАД.

Непокрити загуби от минали години са в размер на 2,304 х.лв. (31.12.2015 г.: 1,928 х.лв.).

Нетната загуба за годината е в размер на 55 х.лв. (31.12.2015 г.: 376 х.лв.)

Действащо предприятие

За 2016 и 2015 г. дружеството реализира отрицателен финансов резултат, което се дължи на високите разходи за амортизация при ниска заетост на сградите. Общо натрупаните загуби към 31.12.2016 г. са в размер на 2,359 х. лв., а собственият капитал е под размера на регистрирания в Търговския закон основен капитал.

Ръководството на дружеството не планира да прекратява или съществено ограничава дейността на дружеството в бъдеще и е направило оценка по отношение на прилагането на принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовите му отчети. Оценката включва следните факти и обстоятелства:

- увеличение на основния капитал през 2016 г. с 3,700 х. лв., което подобрява капиталовата позиция на дружеството;
- предприемане на действия от 2015 г. за извършване на разходи за преустройство и променено предназначение на част от търговските площи в офиси, което променя и бизнес модела на използване на имота. ;
- изготвеният бюджет за 2017 г. предвижда положителен финансов резултат за дружеството приблизително в размер на 120 х. лв.
- При необходимост от финансиране компанията-майка има готовност да оказва помощ на дружеството чрез предоставяне на заемни средства.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици към 31.12.2016 г. са в размер на 16 х.лв. (31.12.2015г.: 8 х.лв.) и включват неплатени задължения към доставчици от страната за получени услуги.

Обичайният кредитен период договорен с доставчиците е до 30 дни.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПАТА

Задълженията към предприятия от група включват:

	31.12.2016 BGN '000	31.12.2015 BGN '000
Получени дългосрочни заеми	1,369	5,123
в т.ч. лихви	-	81
Общо	1,369	5,123

Към 31.12.2016 г. дружеството ползва заеми за оборотни средства от свързани лица при следните условия:

Заемодател: Юнион Пропърти ЕАД

Договорена сума: 3,579 х.лв. (1,830 х.евро);

Падеж: 31.12.2019 г.;

Лихва: 2.7% от 01.04.2016 г., 4.5 % преди това;

Задължения към 31.12.2016 г.: няма (предсрочно погасен);

Задължения към 31.12.2015 г.: общо 3,637 х.лв. дългосрочни задължения, в т.ч. главница 3,575 х.лв. и лихва – 62 х. лв.;

Заемодател: Юнион Пропърти ЕАД

Договорена сума: 685 х.лв. (350 х.евро);

Падеж: 24.11.2019 г.;

Лихва: 2.7 %;

Задължения към 31.12.2016 г.: общо 685 х.лв. дългосрочни задължения (главници);

Задължения към 31.12.2015 г.: няма.

Заемодател: Юнион-Груп АД

Договорена сума: 5,022 х.лв. (2,567 х.евро);

Падеж: 18.04.2018 г.;

Лихва: 4.5 % до 31.03.2016 г.

Лихва: 2.7 % от 01.04.2016 г

Лихвите са дължими заедно с главницата по заема.

Задължения към 31.12.2016г.: 684 х.лв. дългосрочни задължения (главници);

Задължения към 31.12.2015г.: 1,486 х.лв. дългосрочни задължения, в т.ч. главници 1,467 х.лв. и лихва – 19 х.лв.

Задълженията по заеми от предприятия от група са необезпечени.

18. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите задължения включват:

- ***Задължения по гаранционни депозити*** към 31.12.2016 г. в размер на 48 х.лв. включват получени депозити по договори за наем на недвижими имоти (31.12.2015 г.: 27 х.лв.) като гаранции по съответните наемни договори. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменяни с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.
- ***Задължения за данъци*** към 31.12.2015 г. в размер на 5 х.лв. включват задължения за ДДС (31.12.2015 г.: 5 х.лв.). Задълженията са текущи, погасени в началото на следващия отчетен период.

Към 31.12.2016 г. на дружеството не са извършени данъчни ревизии. Данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество - данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

19. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал и акционери.

Свързани лица на дружеството през 2016 г. и 2015г. са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
<i>Дружества, упражняващи контрол</i>	
Юнион – Пропърти ЕАД	Дружество-майка, притежаващо 100% от капитала
Юнион-Груп АД	Дружество-майка на групата Юнион Груп, едноличен собственик на Юнион Пропърти ЕАД
<i>Лица, акционери на Юнион-Груп АД</i>	
Иван Тотев Радев	Р и Ко ООД
Светослав Тотев Радев	РГС ЕООД
Емануил Янков Манолов	ДОЯН ЕООД
Емил Иванов Иванов	ИД ЕООД
<i>Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Пропърти)</i>	
Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД	
Юнион Пропърти Трейд ЕООД	
Юнион Пропърти Логистик ЕООД	Новоучредено през м.09 2016 г.
Юнион Билд АД	
<i>Съвместно контролирани дружества за групата Юнион Пропърти</i>	
Юнион Ленд ООД	Съвместен контрол от Юнион Пропърти ЕАД
<i>Дружества под общ контрол (Дружества от групата Юнион Груп)</i>	
Група Юнион Електрик	Дружества свързани чрез дружеството-майка
Група Дунав Турс	Дружества свързани чрез дружеството-майка
Юнион Асетс ЕООД	Дъщерно дружество на дружеството-майка
Елизиум Трейд ЕООД	Дъщерно дружество на Юнион Асетс ЕООД

Дружеството е осъществявало сделки и операции със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

2016 2015

	BGN '000	BGN '000
Получени заеми от свързани лица		
- дружество-майка	685	1,227
Погасени заеми на свързани лица		
- дружества, упражняващи контрол	783	489
- дружество-майка	3,575	-
Изплатени лихви по заеми от свързани лица		
- дружества, упражняващи контрол	63	67
- дружество-майка	131	67
Разходи за лихви по получени заеми		
- дружества, упражняващи контрол	45	84
- дружество – майка	68	130
Доставки на услуги от свързани лица		
- дружества, упражняващи контрол	4	2

Открити салда

Разчетните взаимоотношения със свързани лица са представени в Приложение № 17.

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал, оповестен в Приложение № 1, през 2016 г. са в размер на 31 х.лв. (2015 г.: 33 х.лв.).

20. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Оперативен лизинг

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти е 8,138 х.лв., в т.ч. сгради и земи: 7,871 х.лв. и офис обзавеждане и оборудване 267 х.лв.

Очакваните недисконтирани постъпления от наеми по сключени договори към 31.12.2016 г. при условията на оперативен лизинг (без суми за режийни разходи) са както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	BGN '000	BGN '000
В рамките на 1 година	544	400
След 1 година, но не повече от 5 години	<u>1,549</u>	<u>174</u>
Общо	<u>2,093</u>	<u>574</u>

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Ценови риск

Дружеството е изложено на ценови риск, който се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти (инвестиционни имоти) и предлаганите наемни цени, както и в промяна на размера на разходите, свързани с поддръжката и управлението на инвестиционните имоти. Намаляването на пазарните цени на наемите би довело до намаляване на приходите от дейността. Политиката на дружеството е да намалява ценовия риск чрез отдаване под наем на първокласни наематели при благоприятни условия и гаранции. Съществува известен ценови риск при определянето на наемните цени, но в договорите с наемателите се определят компесиращи клаузи за корекция на наемите с официалния индекс на инфлацията.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. Еврото е фиксирано по твърд курс спрямо българския лев по закон.

<i>31 декември 2016 г.</i>	<i>в EUR</i>	<i>в BGN</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови активи	-	108	108
Финансови пасиви	1,369	64	1,433

<i>31 декември 2015 г.</i>	<i>в EUR</i>	<i>в BGN</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови активи	-	53	53
Финансови пасиви	5,123	35	5,158

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса. Просрочените вземания са от клиент, с който е сключено писмено споразумение за разсрочено плащане на просрочените суми. Към датата на изготвяне на настоящия отчет споразумението се спазва, клиентът заплаща редовно разсрочените стари вземания и всички текущи вземания по наеми.

За ограничаване на риска относно паричните средства, политика на дружеството е да оперира само със стабилни финансови институции в България.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството не е изложено на лихвен риск за финансовите си активи, тъй като те не са в съществен размер и включват основно търговски вземания и парични средства по разплащателни сметки.

За финансовите пасиви, представляващи получени заеми с фиксиран лихвен процент, дружеството е изложено на лихвен риск спрямо пазарните нива на лихвените проценти. Този риск се смекчава от обстоятелството, че кредитите са предоставени от свързани лица, което дава възможност при съществена промяна на пазарните лихвени нива да се направи промяна в действащия лихвен процент.

31 декември 2016 г.	с плаващ лихвен % BGN'000	с фиксиран лихвен % BGN'000	безлихвени BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		41	67	108
Финансови пасиви		1,369	64	1,433

31 декември 2015 г.	с плаващ лихвен % BGN'000	с фиксиран лихвен % BGN'000	безлихвени BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи		45	8	53
Финансови пасиви		5,042	116	5,158

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване.

Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал.

31 декември 2016 г.	До 1м BGN '000	До 1 г. BGN '000	От 1 до 2 години BGN '000	От 2 до 5 години BGN '000	ОБЩО BGN '000
Финансови пасиви	16	48	684	685	1,433

31 декември 2015 г.			<i>От 1 до 2</i>		<i>От 2 до 5</i>	ОБЩО
	<i>До 1м</i>	<i>До 1 г.</i>	<i>години</i>	<i>години</i>		
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	
Финансови пасиви	8	13	-	5,137	5,158	

Съгласно плановете за развитие на дружеството и очакванията на ръководството са ползваните дългосрочни заеми да бъдат погасени с постъпленията от наем на оперативен лизинг на притежаваният от дружеството инвестиционен имот.

Справедливи стойности

Справедливата стойност представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез други оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, получените заеми и депозитите за наеми, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност, която се приема че би била приблизително близка до тяхната справедлива стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството е преценило, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност при стопанската среда в страната.