

„АФИ ЮРЪП БЪЛГАРИЯ” ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2014 година

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за причините потоци	5
Бележки към финансовия отчет	6

Отчет за финансовото състояние
към 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2014	2013
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	10	6	16
Нематериални активи	11	-	-
Общо нетекущи активи		6	16
Търговски и други вземания	12	1,120	1,142
Парични средства и еквиваленти	13	24	2
Общо текущи активи		1,144	1,144
Общо активи		1,150	1,160
Собствен капитал и пасиви			
Основен капитал	14	5	5
Печалби и загуби		(1,052)	(919)
Общо собствен капитал		(1,047)	(914)
Пасиви			
Заеми и привлечени средства	15	1,304	1,275
Търговски и други задължения	16	893	799
Общо текущи пасиви		2,197	2,074
Общо пасиви		2,197	2,074
Общо собствен капитал и пасиви		1,150	1,160

Бележките на страници 6 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
Управител




Михаела Джурова
Финансов директор



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

	Бел.	2014	2013
Приходи от услуги	6	376	393
		<u>376</u>	<u>393</u>
Разходи за услуги	6	(362)	(374)
Административни разходи	7	(117)	(91)
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност		<u>(479)</u>	<u>(465)</u>
Финансови разходи	8	(30)	(29)
Нетни финансови разходи		<u>(30)</u>	<u>(29)</u>
Печалба / (Загуба) преди данъци		<u>(133)</u>	<u>(101)</u>
Разходи за данъци	9	-	-
Печалба / (Загуба) за периода		<u>(133)</u>	<u>(101)</u>
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		<u>(133)</u>	<u>(101)</u>

Бележките на страници 6 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
Управител



Михасла Джурова
Финансов директор

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Бел.	Основен капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2013		5	(818)	(813)
Общо всеобхватен доход за периода				
Печалба и загуба		-	(101)	(101)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(101)	(101)
Баланс на 31 декември 2013		5	(919)	(914)
Общо всеобхватен доход за периода				
Печалба и загуба		-	(133)	(133)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(133)	(133)
Сделки с акционери, отчетени в собствения				
Общо сделки с акционери		-	-	-
Баланс на 31 декември 2014	14	5	(1,052)	(1,047)

Бележките на страници 6 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакмачи
Управител



Михаела Джурова
Финансов директор



Отчет за паричните потоци

за годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2014	2013
Парични потоци от оперативна дейност			
Нетна печалба за годината		(133)	(101)
Корекции за:			
Амортизация	10	15	24
Нетни финансови разходи	8	30	29
Изменение на:			
- търговски и други вземания	12	22	(16)
- търговски и други задължения	16	94	62
Нетен паричен поток от оперативна дейност		28	(2)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Продажба на нетекущи активи		-	-
Покупка на нетекущи активи	10	(5)	-
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(5)	-
Паричен поток от финансова дейност			
Платени други финансови разходи	8	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1)	-
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		22	(2)
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		2	4
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	13	24	2

Бележките на страници 6 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
Управител

 Михаела Джурова
Финансов директор

Бележки към финансовия отчет

Съдържание:

	Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7
2. База за изготвяне	7
3. Значими счетоводни политики	8
4. Промени в счетоводните политики	15
5. Определяне на справедливи стойности	15
6. Нетни приходи от услуги	16
7. Административни разходи	16
8. Финансови разходи	16
9. Разходи за данъци	17
10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	17
11. Нематериални активи	17
12. Търговски и други вземания	18
13. Парични средства и еквиваленти	18
14. Капитал и резерви	18
15. Заеми и привлечени средства	18
16. Търговски и други задължения	18
17. Финансови инструменти	19
18. Сделки със свързани лица	23
19. Събития след датата на баланса	24

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

АФИ Юрп България ЕООД ("Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е гр. София, р-н Красно село, ж.к. Лагера, ул. "Добротица Деспот" бл.41, партер. Дружеството е учредено на 6 ноември 2006 г.

Основната дейност на Дружеството е управление на строителни и инвестиционна дружества, строителство ремонт и вътрешен дизайн, търговия с недвижими имоти, откриване и експлоатация на хотели, търговски комплекси, магазини, заведения за обществено хранене, офис сгради, търговско представителство на български и чуждестранни юридически и физически лица и маркетингова дейност в областта на недвижимите имоти.

Едноличният собственик на дружеството е АФИ Юрп Н.В. (AFI Europe N.V.) – дружество, регистрирано съгласно законодателството на Холандия, и притежава 100% от дяловете на Дружеството.

2. База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовия отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2014, е одобрен от ръководството на Дружеството на 22 април 2015 г.

(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(г) Използване на оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

(д) Действащо предприятие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутуирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен следните разлики, които се признават в друг всеобхватен доход при превалутирането на:

- капиталови инструменти на разположение за продажба (освен при обезценка, когато валутните курсови разлики признати в друг всеобхватен доход се рекласифицират в печалби и загуби); или
- отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, доколкото хеджингът е ефективен.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания, пари и парични еквиваленти.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(б) Финансови инструменти, продължение

(i) Не-деривативни финансови активи, продължение

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирувани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажменти.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книжки и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Собственият капитал е представен по номиналната стойност на издадените и изцяло платени от собственика дялове. Всички приходи над номиналната стойност се записват в премиения резерв.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви. Стойността може да включва суми рекласифицирани от друг всеобхватен доход представляващи печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

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

(i) Признание и оценка, продължение

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби. Когато преоценените активи се продават, сумите включени в преоценъчен резерв се рекласифицират в натрупани печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Транспортни средства 6,67 години
- Стопански инвентар и оборудване 6,67 години
- Компютърна техника 2-3 години

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

(г) Нематериални активи

(i) Признание и оценка

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Нематериалните активи се амортизират на база линейния метод в печалби и загуби въз основа на очаквания срок на полезния им живот от датата, на която са готови за употреба.

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

- Софтуер и лицензи 3 години

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

Бележки към финансовия отчет, продължение
3. Значими счетоводни политики, продължение**(д) Насти активи**

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наестите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

(е) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа на средно претеглена цена за материали и незавършено производство. В случая на произведена продукция, себестойността също така включва разходи за труд, социални осигуровки и разходи за амортизация. Тези разходи се разпределят върху продукцията на базата на нормален производствен капацитет. Себестойността може да включва печалби и загуби рекласифицирани от друг всеобхватен доход от хеджиране на парични потоци отговарящи на условията за покупки на материални запаси в чуждестранна валута. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

(ж) Обезценка**(i) Не-деривативни финансови активи**

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен. Един финансов актив е обезценен ако има обективни доказателства за обезценка в резултат от едно или повече събития, възникнали след първоначалното признаване на актива, и това събитие на загуба е засегнало очакваните бъдещи парични потоци от този актив, което може да бъде надеждно оценено.

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книжи) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжи), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(ж) Обезценка, продължение

(i) Не-деривативни финансови активи, продължение

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност, продължение

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(з) Провизии

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