ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

СЪДЪРЖАНИЕ Стр.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....1

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....2

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....3

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....4

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....5

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

В хиляди лева	*Бележки*	31 декември 2016	31 декември 2015
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	*4*	11 735	11 735
Отсрочени данъчни активи	*7*	-	120
Общо нетекущи активи		**11 735**	**11 855**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	*5*	2	-
Пари и парични еквиваленти	*6*	7	5
Общо текущи активи		9	5
Общо активи		**11 744**	**11 860**
Собствено капитал			
Регистриран капитал	*8*	2	2
Натрупана загуба		(5 786)	(5 201)
Общо собствен капитал		**(5 784)**	**(5 199)**
Пасиви			
Заеми	*9*	-	-
Общо нетекущи пасиви		-	-
Заеми	*9*	17 517	17 055
Търговски и други задължения	*10*	11	4
Общо текущи пасиви		**17 528**	**17 059**
Общо пасиви		**17 528**	**17 059**
Общо собствен капитал и пасиви		**11 744**	**11 860**

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристеидис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

В хиляди лева	*Бележки*	2016	2015
Административни разходи	*11*	(27)	(27)
Други разходи	*12*	(82)	(83)
Обезценка на нетекущи активи		-	(2 787)
Резултат от дейността		(109)	(2 897)
Финансови разходи	*13*	(356)	(386)
Нетни финансови разходи		(356)	(386)
Загуба преди данъци		(465)	(3 283)
Корпоративен данък	*7*	(120)	-
Загуба за периода		(585)	(3 283)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(585)	(3 283)

Бележките на страници 5 до 26 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристейдис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

В хиляди лева	*Бележки*	Собствен капитал	Натрупани загуби	Общо
Баланс на 01 януари 2015		2	(1 918)	(1 916)
Загуба за периода		-	(3 283)	(3 283)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(3 283)	(3 283)
		-	-	-
Баланс към 31 декември 2015		2	(5 201)	(5 199)
Баланс към 1 януари 2016		2	(5 201)	(5 199)
Загуба за периода			(585)	(585)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода			(585)	(585)
Сделки със собствениците		-	-	-
Баланс на 31 Декември 2016		2	(5 786)	(5 784)

Бележките на страници 5 до 26 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристеидис Матиопулос
Управител

Весслин Главчев
Изготвил

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

В хиляди лева	*Бележки*	2016	2015
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(35)	(70)
Плащания за данък сгради и такса смет		(133)	(121)
Постъпления от възстановен ДДС		5	6
Парични потоци от оперативна дейност		(163)	(185)
Паричен поток от финансова дейност			
Получени заеми		166	157
Нетни валутно- курсови загуби		(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		165	157
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		2	(28)
Пари и парични еквиваленти на 01 януари		5	33
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	6	7	5

Бележките на страници 5 до 26 са неразделна част от този финансов отчет..

Симела Мавриду
Управител

Константинос Палис
Управител

Аристеидис Матиопулос
Управител

Веселин Главчев
Изготвил

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЕООД е покупко-продажба на недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиции в ценни книжа.

Дружеството е основано на 03 декември 2012, ЕИК 202341835

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЛИМИТИД" Никозия, Кипър. Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Седалището на дружеството е в гр. София. Адресът на управление на дружеството е България, София, бул. „Цариградско шосе" 99.

Дружеството се управлява и представлява от Константинос Палис, Симела Мавриду и Аристеидис Матиопулос.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството няма служители.

2. Счетоводна политика

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

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 13.06.2017.

2.2. Общи положения

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

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.
Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят при прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Оценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана. Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет за 2016, се съдържа в следните бележки:

Бележка 4 – Инвестиционни имоти

2.3. Принцип на действащо предприятие

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

2.4. Сделки в чуждестранна валута

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4. Сделки в чуждестранна валута (продължение)

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

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

От 1998 г. обменния кура на българският лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.5. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- Сгради – 25 години
- Стопански инвентар – 6.67 години
- Други- 4 години

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

2.6. Лизинг

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

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

2.7. Обезценка

2.7.1 Обезценка на финансови активи

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

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

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

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в коректива сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

2.7.2 Обезценка на не финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството в частност инвестиционните имоти се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се вземат впредвид външни и вътрешни оценители. Възстановимата стойност на актив е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.8. Финансови инструменти.

2.8.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване. Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Финансови активи за заеми, търговски и други вземания.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в дружеството, са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни нужди.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2.9. Финансови инструменти (продължение)

2.8.2. Не-деривативни финансови пасиви

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

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

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

2.8.3. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 2,000 лева. Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

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

2.9. Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

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

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.10. Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират до тяхната настояща стойност, когато времевата стойност на парите е значителна.
Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка. Не се признава провизия в случаи, когато вероятността за изтичане на икономически ресурс в резултат на настоящи задължения е малка.

2.11. Признаване на приход

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

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

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

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

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

2.12. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват от приходи от лихви.

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

2.13. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 Счетоводна политика (продължение)

2.13. Определяне на справедливи стойности (продължение)

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетиране, в която страните са действали съзнателно. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

2.14 Свързани лица

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

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

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

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

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

3. Нови стандарти и разяснения

База за представяне

Тези финансови отчети се отнасят до финансовата година 01.01 - 31.12.2016 и са изготвени:

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

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

- ценни книжа, държани за търгуване

- Деривативни финансови инструменти
- Налични за продажба ценни книжа

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- премахването на ограничението за оповестяване само на обобщение на значими счетоводни политики;
- пояснява се, че дори когато други стандарти изискват конкретни оповестявания като минимални изисквания, образуването може да не ги предоставя, ако това се счита за несъществено. Освен това, в случай че изискваните от МСФО оповестявания са недостатъчни, за да дадат възможност на потребителите да разберат въздействието на конкретни сделки, образуването трябва да прецени дали да предостави допълнителни оповестявания;
- пояснява се, че договорените покупки, които МСФО изискват да бъдат представени в баланса, и отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, не са ограничителни и че предприятието може да представи допълнителни позиции, позиции и междинни сборове;

• пояснява се, че в отчета за всеобхватния доход делът на другия всеобхватен доход на асоциирани и съвместни предприятия, отчитани по метода на собствения капитал, се разделя на:

- суми, които впоследствие няма да бъдат прекласифицирани в печалбата или загубата и

- суми, които ще бъдат прекласифицирани впоследствие в печалбата или загубата;

• уточнява се, че стандартът не указва реда на представяне на бележките и че всяко образуване определя систематичен начин на представяне, като взема предвид разбираемостта и съпоставимостта на своите финансови отчети.

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

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

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

• когато нематериалният актив се изразява като мярка за приходи, т.е. когато правото върху използването на нематериалния актив се изразява като функция на приходите, които се генерират в по такъв начин, че генерирането на определена сума на приходите да определя краят на правото на използване, или

• когато може да се докаже, че приходите и потреблението на икономическите ползи са силно корелирани.

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

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

На 30.6.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСС 16 и МСС 41, с които изясни, че заводите на приносител, които са живи растения, които:

А) се използват при производството или доставката на селскостопанска продукция;

Б) се очаква да носят продукция за повече от един период; и

В) има далечна вероятност да бъде продадена като земеделска продукция, с изключение на случайните продажби на скрап,

се отчитат въз основа на МСС 16 вместо МСС 41.

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

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

На 12.8.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава изменение на МСС 27, с което предоставя възможност за използване на метода на собствения капитал за отчитане на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на предприятието. Освен това с горепосоченото изменение се пояснява, че финансовите отчети на инвеститор, който няма инвестиции в дъщерни дружества, но има инвестиции в асоциирани или съвместни предприятия, които съгласно МСС 28 се отчитат по метода на собствения капитал, не представляват отделни финансови изявления.

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

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

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

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

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

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

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

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

Класификация и измерване

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

а)Бизнес моделът на предприятието за управление на финансовите активи и

б) Характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи.

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

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

Обезценка

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

Хеджирането

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

• повече позиции стават приемливи за участие в хеджиращи взаимоотношения или като хеджиращи инструменти, или като хеджирани позиции,

• изискването тестовете за ефективност на хеджирането да бъдат в диапазона от 80% до 125%. Тестът за ефективност на хеджирането се извършва постепенно само и при определени обстоятелства качествената оценка се счита за адекватна,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Стъпка 1: Определете договора (ите) с клиент

- Стъпка 2: Определете задълженията за изпълнение в договора

- Стъпка 3: Определете цената на транзакцията

- Стъпка 4: Разпределете цената на сделката спрямо задълженията за изпълнение в договора

- Стъпка 5: Признайте приходите, когато (или като) предприятието удовлетворява задължение за изпълнение.

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

Новият МСФО 15 заменя:

А) МСС 11 "Договори за строителство";

Б) МСС 18 "Приходи";

В) КРМСФО 13 "Програми за лоялност на клиенти";

Г) КРМСФО 15 "Споразумения за строителство на недвижими имоти";

Д) КРМСФО 18 "Прехвърляне на активи от клиенти" и

Е) ПКР-31 "Приходи-бартерни сделки, включващи рекламни услуги".

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

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

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

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

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

- при оценяването на справедливата стойност на плащане на базата на акции, уредено в парични средства, отчитането на ефектите от условията за придобиване и непридобиване следва същия подход, както при плащанията на базата на акции, уреждани с акции,

- когато данъчното законодателство изисква предприятието да удържа определена сума от данък (това представлява данъчно задължение на работника или служителя), свързано с плащания на базата на акции, и

се превежда на данъчната администрация, такова споразумение се класифицира като акции, се установява в своята цялост, при условие че плащането на базата на акции биха били класифицирани като собствен капитал, уреждани, ако не са включени функцията за нетно уреждане.

-ако условията и условията на транзакцията с плащане на базата на акции, изплащана в брой, се променят, така че тя да се превърне в транзакция с плащане на базата на акции, уредена с акции, сделката се осчетоводява като такава от датата на модифицирането.

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

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

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

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

-Предоставя застрахователи, чиято дейност е свързана предимно със застраховане, с временно освобождаване от прилагането на МСФО 9,

-след пълното приемане на МСФО 9 дава възможност на всички предприятия със застрахователни договори да представят промени в справедливата стойност на квалифицираните финансови активи в друг всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

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

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

Дата на влизане в сила: Да се определи

На 11.9.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде изменение на МСФО 10 и МСС 28 с цел изясняване на счетоводното третиране на сделка за продажба или принос на активи между инвеститор и асоциирано или съвместно предприятие. По-специално, МСФО 10 бе изменен, за да се уточни, че в случай че в резултат на сделка с асоциирано или съвместно предприятие, предприятието майка губи контрол върху дъщерно дружество, което не съдържа стопанска дейност, както е определено в МСФО 3, Тя признава в печалбата или загубата само частта от печалбата или загубата, която е свързана с интересите на несвързания инвеститор в това асоциирано или съвместно предприятие. Останалата част от печалбата от сделката се елиминира спрямо балансовата сума на инвестицията в това асоциирано или съвместно предприятие. Освен това, ако инвеститорът запази инвестиция в бившето дъщерно дружество и бившето дъщерно дружество вече е асоциирано или съвместно предприятие, то признава частта от печалбата или загубата в резултат на преоценка по справедлива стойност на инвестицията, останала в това бивше дъщерно дружество В печалбата или загубата си само до степента на интересите на несвързания инвеститор в новото асоциирано или съвместно предприятие. Останалата част от печалбата се елиминира спрямо балансовата стойност на инвестицията, останала в бившето дъщерно дружество.

В МСС 28 съответно беше изяснено, че частичното признаване на печалбите или загубите се прилага само когато съответните активи не представляват стопанска дейност. В противен случай общата печалба или загуба се признава.

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

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

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

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

На 30.1.2014 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава МСФО 14. Новият стандарт се отнася до счетоводното третиране и оповестяванията, изисквани за сметки за регулаторно отсрочване, които се поддържат в

съответствие с местното законодателство, когато предприятието предоставя стоки или услуги, регулирани от курса. Обхватът на настоящия стандарт е ограничен до осиновяващите за първи път, които признават отчета за регулаторното отсрочване в своите финансови отчети в съответствие с предишните им общоприети счетоводни принципи. МСФО 14 позволява на тези предприятия да капитализират разходите, които нерегулираните от регулаторите на ливъридж субекти биха признали като разход.

Горният стандарт не се прилага за финансовите отчети на Дружеството.

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

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

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

- когато обещаната стока или услуга могат да бъдат идентифицирани отделно от други обещания в даден договор, които са част от оценката на предприятието дали обещаната стока или услуга е задължение за изпълнение,

- как да приложите основните насоки за кандидатстване за агенти, за да определите дали естеството на обещанието на предприятието е да осигури сами обещаната стока или услуга (т.е. предприятието е принципал) или да уреди стоки или услуги да бъдат предоставени от друга страна (Т.е. предприятието е агент),

- за лиценз за интелектуална собственост, който е фактор при определяне дали предприятието признава приходите в течение на времето или в даден момент.

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

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

Международен стандарт за финансова отчетност 16 "Лизинг"

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

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

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

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

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

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

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

На 29.1.2016 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издава изменение на МСС 7, съгласно което предприятието трябва да предостави оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансови отчети да оценят промените в пасивите, за които паричните потоци се класифицират в отчета за паричните потоци като парични потоци от Финансиращи дейности. Промените, които трябва да бъдат оповестени, които могат да възникнат както от паричните потоци, така и от непаричните промени, включват:

- промени от парични потоци за финансиране,

- промени, произтичащи от придобиване или загуба на контрол върху дъщерни дружества или други предприятия,

- ефектът от промените в обменните курсове,

- промени в справедливите стойности и

- други промени.

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

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

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

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

- Нереализираните загуби от дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност за счетоводни цели и разходи за данъчни цели, могат да доведат до приспадане на временна разлика, независимо дали притежателят на дълговия инструмент очаква да възстанови балансовата стойност на актива чрез продажба или използване.

- Възстановимостта на отсрочен данъчен актив се оценява в комбинация с други отсрочени данъчни активи. Въпреки това, ако данъчното законодателство компенсира специфични видове загуби само срещу определен вид доход, относителният отсрочен данъчен актив се оценява в комбинация с други отсрочени данъчни активи от същия вид.

- По време на оценката за възстановяване на отсрочени данъчни активи образуването сравнява приспадащите се временни разлики с бъдещата облагаема печалба, която изключва данъчните приспадания, произтичащи от обръщането на тези приспадащи се временни разлики.

- Оценката на вероятната бъдеща облагаема печалба може да включва възстановяването на някои от активите на предприятието за повече от тяхната балансова сума, ако има достатъчно доказателства, че е вероятно предприятието да постигне това.

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

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

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

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

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

Подобрения на Международните счетоводни стандарти - цикъл 2014-2016

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

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

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

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

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

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

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

4. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

	Земя	Общо
Баланс към 1 януари 2016	14 522	14 522
Придобити активи	-	
Отписани активи	-	-
Баланс към 31 декември 2016	**14 522**	**14 522**
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2016	(2 787)	(2 787)
Амортизация за периода		
Обезценка		
Баланс към 31 декември 2016	**(2 787)**	**(2 787)**
Балансова стойност		
Към 1 януари 2016	11 735	11 735
Баланс към 31 декември 2016	**11 735**	**11 735**

На 8 март 2013 дружеството придобива чрез публична продан в гр. София, община Възраждане урегулиран поземлен имот с идентификационен номер XII – 4, 5, 6, 17, 19,21 парцел 182 /, според плана на София, район „Западно направление", с площ 2 180 кв.в. с граници: УПИ X-7 и V-16, ул. „Средна гора", бул. „Тодор Александров" и ул. „Опълченска".

Дружеството счита, че справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 Декември 2015 е 6,000 хиляди EUR.

Алфа Астика Акинита е изготвила оценка на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2016. Справедливата стойност е калкулирана за целите на оповестяването и е категоризирана като Ниво 3. Оценката е изготвена по остатъчния метод. Използвани са следните допускания: общи разходи за развойна дейност 28,682 хиляди евро, стойност на имота при завършване 6,000 хиляди EUR и дисконтов процент от 8.5%.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	31 декември 2016	31 декември 2015
Други вземания	2	
	2	-

През 2013 Дружеството е сключило споразумение с Алфа Банк- клон България за прехвърляне на вземанията по заем на Грийн Инвест България ООД към дружеството на стойност 14,223 хиляди лева (7,271 хиляди евро). През март 2013 година дружеството закупува имот от частен съдебен изпълнител, който продава недвижимите имоти на Грийн Инвест България ООД. Имотът е заложен в полза на Алфа Банк- клон България за осигуряване на заема, прехвърлен на дружеството. Сумата на вземанията от цесия е частично покрита за сметка на придобития имот. Останалата част от вземането е напълно обезценена.

6. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	31 декември 2016	31 декември 2015
Парични средства в банкови сметки в Пощенска банка	7	5
	7	**5**

Дългосрочният кредитен рейтинг на Пощенска банка е BB+, според БАКР.

7. Данъци

В хиляди лева

	2016	2015
Данък върху печалбата, признат в печалбата или загубата		
Текущ данък		
Текущ период	-	-
	-	-
Отсрочен данък		
Слаба капитализация	(86)	-
Данъчни загуби за пренасяне и обезценка на вземания	(34)	-
Общо данък върху печалбата	**(120)**	-

Отсрочените данъчни разходи към 31 декември 2016 са свързани със следното:

	Активи		Пасиви		Нетно	
В хиляди лева	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Слаба капитализация	-	86	-	-	-	86
Данъчни загуби за пренасяне и обезценка на вземания	-	34	-	-	-	34
Данъчни активи/ (пасиви)	-	**120**	-	-	-	**120**

Временните разлики, произтичащи от слаба капитализация могат да бъдат усвоени до 5 години от възникването им. Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

8. Капитал и резерви

Дружеството е регистрирано през 2012 година с капитал 2 хиляди лева, разпределен в 200 дяла с номинална стойност 10 лева всеки, напълно изплатени. Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ- БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър.

9. Заеми от кредитни институции

В хиляди лева	31 декември 2016	31 декември 2015
Инвестиционен заем – главница (не- текущ)		-
Инвестиционен заем –начислени лихви и такси (не-текущи)		-
Инвестиционен заем – начислени главница (текущи)	17 255	16 704
Инвестиционен заем – начислени лихви и такси (текущи)	262	351
	17 517	**17 055**

Дружеството има заем от Алфа Банк (свързано лице) с лимит от 9,4 милиона евро, усвоени 8,4 милиона евро, матуритет– 21 март 2016, лихвен процент- 12месечен Euribor + 2%.

За осигуряване на заема е учреден първи по ред залог върху търговско дружество и запор върху банковите сметки на дружеството в полза на банката.

10. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31 декември 2016	31 декември 2015
Задължения за лихви	9	-
Търговски задължения	2	4
	11	**4**

11. Административни разходи

В хиляди лева	2016	2015
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	11	7
Разходи за правни услуги и оценка на инвестиционен имот	-	4
Мениджмънт	14	14
Други	2	2
	27	**27**

12. Други разходи

В хиляди лева	2016	2015
Местни данъци и такси	82	83
	82	**83**

13. Финансови разходи

В хиляди лева	2016	2015
Разходи за лихви	355	386
Нетни валутно- курсови загуби	1	
	356	**386**

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

14. Управление на финансовия риск

В своята дейност дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен и лихвен риск. Цялостната програма на управлението на дружеството за управление на финансовия риск се фокусира върху минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на дружеството.

(i) Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството извършва операциите си в България и не е изложено на валутно-курсов риск, свързан с продажбите, покупките и заемите в евро, сделките се деноминират в евро.

(ii) Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно и краткосрочно финансиране. Заемите на дружеството са обвързани с EURIBOR плюс фиксирана надбавка.

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева	*Бележки*	2016	2015
Инструменти с фиксирана лихва			-
			-
Инструменти с променлива лихва			
Заеми от кредитни институции	*9*	17 517	17 055
		17 517	**17 055**

(iii) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения, и произтича основно от инвестиции във финансови инструменти по споразумението за цесия, което дружеството придобива от Алфа Банк- клон България вземанията на Грийн Инвест България по силата на договор. Просрочените вземания по споразумението за цесия са обезценени на 100% и балансовата стойност на финансовите активи представлява нетната кредитна експозиция към датата на финансовия отчет:

В хиляди лева	2016
Пари и парични еквиваленти	7
	7

(iv) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията си.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции, както и предоставяне на възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

14 Управление на финансовия риск (продължение)

По-долу са договорните падежи на финансовите задължения, включително очакваните лихвени плащания и изключвайки ефекта на споразуменията за компенсиране:

31 декември 2016

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години	Повече от 5 години
Банкови заеми	17 517	17 517	17 517	-	-	-	-
Търговски и други задължения	11	11	11	-	-	-	-
	17 528	**17 528**	**17 528**	**-**	**-**	**-**	**-**

Дружеството планира да изплати финансовите си задължения чрез продажба на инвестиционния имот или да предоговори условията си по договора за кредит.

(v) Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазарите и да се осигури бъдещо развитие на бизнеса.

Дружеството не подлежи на външно наложени изисквания за капитала.

15. Свързани лица

Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 2 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър.

Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

В хиляди лева	Транзакции	31 декември 2016
Получен заем от Алфа Банк	166	17 255
Начислени лихви и такси по заеми	(355)	262
Алфа Риъл Естейтс България ЕООД	(14)	-
	(203)	17 517

16. Събития, настъпили след датата на баланса

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване.

София

Дата: 2017