

Бележки към финансовия отчет**1) Статут и предмет на дейност**

„Офиси Шейново” ЕООД („Дружеството”) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201321203. Адресът на управление на Дружеството е София, бул. „Витоша” № 1, ет.5. Дружеството е част от Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Офиси Шейново ЕООД е дружество Стокфорт Лимитед, регистрирано в Кипър. Основната дейност на Дружеството включва управление и маркетинг на недвижими имоти.

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).

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 22.02.2016 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

(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 приблизителни 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.

Приблизителните оценки и допускания се преразглеждат на текуща база. 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.

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, както и тези които имат най-значителен ефект върху следващата година, се съдържа в следните бележки:

Бележка 8 – Инвестиционни имоти

(д) Промени в счетоводните политики

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти, включително всички произтичащи от тях промени в други стандарти, с дата на първоначално прилагане 1 януари 2014 г.

- Оповестявания на възстановими стойности на не-финансови активи (промени в МСС 36);
- КРМСФО 21 *Налози*;
- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и пасиви*;
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия*, МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011)

Бележки към финансовия отчет

2) База за изготвяне (продължение)

(д) Промени в счетоводните политики (продължение)

Промени в МСС 36

В резултат на промените в МСС 36, Дружеството разшири своите оповестявания относно възстановими стойности.

Разяснение 21 – Налози

Тази промяна в счетоводната политика не доведе до значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството.

Промени в МСС 32

Промените в МСС 32 нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

Нов комплект стандарти за консолидация

Дружеството е приложило МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), с начална дата 1 януари 2014 г.

Прилагането на тези нови/променени стандарти няма съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не притежава инвестиции в други предприятия.

3) Значими счетоводни политики

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

(а) 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, превалутирана по курса в края на периода.

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.

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.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(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 се признават първоначално на датата 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.

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: взимания, пари и парични еквиваленти.

Заеми и вземания

Вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване вземанията 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 класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. 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.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени 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.

Други финансови пасиви включват търговски и други задължения.

(iii) Дялов Капитал

Дялове се класифицират като собствен капитал.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(в) Инвестиционни имоти****(i) Признаване и оценка**

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване намалена с натрупана амортизация и разходи за обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

(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. Земя не се амортизира.

Инвестиционни имоти се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите стопански начин, от дата на която актива е завършен и е готов за употреба

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

- сгради 33 години
- стопански инвентар 5-10 години

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

(г) 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 е обезценен, включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които то иначе не би разглеждала, индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник, икономически условия, които водят до неизпълнения.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност, 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.

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.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(г) Обезценка (продължение)****(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)**

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.

(д) 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. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с 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.

(е) Приходи

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. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(ж) Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение. Разходи по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи или разходи, в зависимост от това дали са нетно на печалба или загуба.

(з) Данъци

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. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

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.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци 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.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(и) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2014 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Годишни подобрения в МСФО, *Цикъл 2010-2012 и 2011-2013*. Подобренията въвеждат единадесет промени в девет стандарта и свързани промени в други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители*. Не се очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма планове с дефинирани доходи, които включват вноски от служители или трети лица.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден 24 юли 2014);
- МСФО 14 *Регулаторни разсрочвания на суми* (издаден 30 януари 2014);
- МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* (издаден 28 май 2014);
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: *Инвестиционни предприятия: Прилагане на изключенията от консолидация* (издадени на 18 декември 2014);
- Промени в МСС 1 *Инициатива за оповестяване* (издадени 18 декември 2014);
- *Годишни подобрения в МСФО Период 2012-2014* (издадени 25 септември 2014)
- Промени в МСФО 10 и МСС 28: *Продажба или апорт на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие* (издадени 11 септември 2014);
- Промени в МСС 27 – *Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети* (издадени 12 август 2014);
- Промени в МСС 16 и МСС 41 – *Плододаващи растения* (издадени 30 юни 2014);
- Промени в МСС 16 и МСС 38 – *Пояснение за допустимите методи за амортизация* (издадени 12 май 2014);
- Промени в МСФО 11 – *Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности* (издадени 6 май 2014).

Бележки към финансовия отчет**4) Определение на справедливите 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 на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

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

(i) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всяка балансова дата. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

(ii) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Това се прави само за целите на оповестяването.

Бележки към финансовия отчет

5) Приходи

В хиляди лева

Наеми от инвестиционни имоти

2015	2014
761	967
761	967

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

6) Разходи, свързани с инвестиционни имоти

В хиляди лева

Застраховки
Разходи за поддръжка
Комунални разходи
Местни данъци и такси
Други разходи

2015	2014
7	10
157	211
98	108
34	34
48	26
344	389

7) Административни разходи

В хиляди лева

Консултантски услуги и одит
Административно обслужване
Други

2015	2014
45	42
20	20
-	-
65	62

Бележки към финансовия отчет

8) Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Сгради	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност			
Баланс на 01 януари 2014	4,816	184	5,000
Придобити активи	-	-	-
Баланс на 31 декември 2014	4,816	184	5,000
Баланс на 1 януари 2015	4,816	184	5,000
Придобити активи	-	3	3
Баланс на 31 декември 2015	4,816	187	5,003
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс на 01 януари 2014	(264)	(136)	(400)
Амортизация за периода	(88)	(31)	(119)
Баланс на 31 декември 2014	(352)	(167)	(519)
Баланс на 1 януари 2015	(352)	(167)	(519)
Амортизация за периода	(88)	(5)	(93)
Баланс на 31 декември 2015	(440)	(172)	(612)
Балансова стойност			
Към 01 януари 2014	4,552	48	4,600
Към 31 декември 2014	4,464	17	4,481
Към 31 декември 2015	4,376	15	4,391

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

Към 31.12.2015 г. е валидна договорна ипотека върху търговски площи и подземни паркоместа. Ипотеката е създадена на 04.06.2008 г. в полза на Алфа Банк клон България като обезпечение във връзка с предоставен банков заем от Алфа Банк клон България на Лендмарк Холдинг ЕАД, който е заместен от Стокфорт Лимитид – едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена Алфа Астика Акините към 31.12.2015 г. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. Оценката е изготвена по метода на сравнимите пазарни цени.

Към 31.12.2015 г. справедливата стойност на инвестиционният имот, съгласно направената пазарна оценка одобрена от ръководството на Дружеството е значително по-висока от балансовата му стойност 9,128 хил. лв. (2014: 11,657 хил. лв.) .

Бележки към финансовия отчет

9) Данъци

В хиляди лева

Данъци признати в печалби и загуби

Текущ данък

Текуща година

	2015	2014
	24	37
	24	37
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	3	3
Общо разходи за данъци	27	40

Изчисляване на ефективен данък за периода:

В хиляди лева

Печалба (загуба) преди данъчно облагане

Корпоративен данък, изчислен при данъчна ставка от 10%

Временни разлики

Използване на загуби за пренасяне от предходни периоди

Корпоративен данък за периода

	2015	2014
	274	398
	(27)	(40)
	3	3
	-	-
	(24)	(37)
Отсрочен данък		
	(3)	(3)
Общо разходи за данъци	(27)	(40)

Дружеството има отсрочен данъчен актив за 2015 година в размер на 9 хил. лв. (2014: 0 хил. лв.).

Дружеството има отсрочен данъчен пасив за 2015 година в размер на 12 хил. лв. (2014: 3 хил. лв. за амортизация).

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.

Задължението на Дружеството за корпоративен данък за 2015 година е 24 хил. лв. (2014: 37 хил.лв.). От тях Дружеството е платило авансово през годината 18 хил. лв.

10) Търговски и други вземания

В хиляди лева

Търговски вземания от свързани лица

Търговски вземания от трети лица

	2015	2014
	6	6
	225	104
	231	110

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

Бележки към финансовия отчет**11) Пари и парични еквиваленти***В хиляди лева*

Суми по банкови сметки

	2015	2014
	313	948
	313	948

12) Капитал и резерви

Дружеството е учредено на 28 октомври 2010 г. с дружествен капитал от 3 хил. лева, който е изцяло внесен. На 25.03.2011 г. Дружеството е направило непарична вноска на инвестиционния имот оценена към тази дата на 4,994 хиляди лева. На 21 март 2012 г. едноличният собственик на Дружеството е взел решение за увеличение на капитала от 4,997 хил. лв. на 5,065 хил. лв. като са издадени 6,850 нови дяла с номинал от 10 лв. Собственият капитал към 31 декември 2014 г. възлиза на 5,065 хил. лв.

13) Търговски и други задължения*В хиляди лева*

Други търговски задължения
Депозити за наеми (текущи)
Депозити за наеми (нетекущи)

	2015	2014
	147	76
	26	
	14	10
	187	86
Текущи търговски и други задължения	147	76
Нетекущи търговски и други задължения	14	10

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

14) Финансови инструменти**Управление на финансовия риск****Преглед**

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

14) Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в ценни книжа.

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

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2015	2014
Търговски и други вземания	788	110
Пари и парични еквиваленти	313	948
	1,101	1,058

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

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Нито просрочени, нито обезценени	563	62
Просрочени между 1 – 30 дни		33
Просрочени между 31 – 90 дни	225	15
Просрочени между 90-120 дни	-	-
	788	110

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2015

<i>В хиляди лева</i>	Договорни					Повече от 5 години
	Балансова стойност	парични потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Търговски и други задължения	147	147	147	-	-	-
	147	147	147	-	-	-

Бележки към финансовия отчет

14) Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

31 декември 2014

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни					Повече от 5 години
		парични потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години	
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	76	76	76	-	-	-	-
	76	76	76	-	-	-	-

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск защото всички транзакции/сделки са деноминирани в български левове (BGN). От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Управление на капитала

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

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

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала.

15) Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

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

В хиляди лева	2015	2014
По-малко от една година	633	491
Между една и пет години	1,982	2,105
Повече от пет години	392	142
	3,007	2,738

Бележки към финансовия отчет**16) Свързани лица****Предприятие-майка и крайно контролиращо лице**

Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

Изплатени дивиденди на собствениците

През 2015 г. са изплатени дивиденди в размер на 358 хил. лв. (2014 - 496 хил. лв.).

Възнаграждение на ключов ръководен персонал

През 2015 г. и 2014 г. не са начислени възнаграждения на ключов ръководен персонал.

Сделки с други свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Крайни салда към 31 декември	
	2015	2014	2015	2014
Продажба на стоки и услуги				
„Апартаменти Шейново” ЕООД	33	34	6	6
„Шейново Резиденс” ЕООД	5	5	1	-
Стокфорт Лимитед	15		556	
Покупка на стоки и услуги	-	-	-	-
Други				
Алфа Банк – клон България – парични средства в текуща банкова сметка	-	-	313	948

Всички салда със свързани лица са при пазарни цени и се уреждат в брой до шест месеца от датата на отчета. Никое от салдата не е обезпечено.

17) Събития след датата на отчетния период

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.