Сердика 2009 ЕООД

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2017

Неодитиран

Съдържание

Отчет за финансовото състояние 3
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 4
Отчет за паричните потоци 5
Бележки към финансовия отчет 7

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31.дек.17	31.дек.16
Активи			
Инвестиционни имоти	*8*	10 186	10 559
Машини, съоръжения и оборудване	*9*	100	131
Търговски и други вземания	*12*	15	13
Общо нетекущи активи		10 301	10 703
Материали	*11*	2	1
Търговски и други вземания	*12*	165	227
Парични средства и еквиваленти	*13*	1 382	1 030
Общо нетекущи активи		1 549	1 258
Общо активи		11 850	11 961
Собствен капитал			
Регистриран капитал	*14*	15 444	16 129
Неразпределена печалба		903	393
Непокрита загуба		(4 980)	(4 980)
Общо собствен капитал		11 367	11 542
Пасиви			
Отложени данъчни пасиви	*10*	182	151
Други задължения	*15*	207	217
Общо нетекущи пасиви		389	368
Търговски задължения	*15*	72	40
Търговски задължения към свързани лица		3	
Данъчни задължения		19	11
Общо текущи пасиви		94	51
Общо пасиви		483	419
Общо собствен капитал и пасиви		11 850	11 961

Бележките на страници 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду	Аристеидис Матиопулос	Ангелос Симос	Съставил:
Управител	Управител	Управител	Ангел Узунов АТХФ ООД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2017	2016
Приходи от наеми	*5*	1 486	1 391
Разходи свързани с инвестиционните имоти	*6*	(492)	(508)
Разходи за амортизация	*8, 9*	(433)	(539)
		561	**344**
Административни разходи	*7*	(28)	(66)
Резултат от оперативна дейност		**533**	**277**
Финансови приходи/ (разходи)		6	5
Нетни финансови приходи		**6**	**5**
Печалба/ (Загуба) преди данъци		**541**	**282**
Разходи за данъци	*10*	(31)	(20)
Печалба/ (Загуба) за периода		**510**	**263**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**510**	**263**

Бележките на страници 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду	Аристеидис Матиопулос	Ангелос Симос	Съставил:
Управител	Управител	Управител	Ангел Узунов АТХФ ООД

Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	**2017**	**2016**
Постъпления от клиенти	2 014	1 626
Плащания на доставчици	(557)	(592)
Плащания на доставчици - свързани лица	(134)	(180)
Платени данъци (без корпоративен данък)	(295)	(235)
Други постъпления и плащания от оперативна дейност	-	-
Паричен поток от оперативна дейност	**1 028**	**619**
Плащания за доставка на дълготрайни активи		(87)
Предоставени заеми на свързани лица	(676)	-
Паричен поток от инвестиционна дейност	**(676)**	**(87)**
Плащания по намаление на капитала	-	(3)
Паричен поток от финансова дейност	**-**	**(3)**
Изменение на паричните наличности	352	529
Парични наличности в началото на периода	1 030	501
Парични наличности в края на периода	**1 382**	**1 030**

Бележките на страници 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду	Аристеидис Матиопулос	Ангелос Симос	Съставил:
Управител	Управител	Управител	Ангел Узунов АТХФ ООД

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	*Бележка*	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2015		16 694	(4 901)	11 793
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за периода		-	158	111
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**-**	**111**	**111**
Баланс на 31 декември 2015	*14*	**16 694**	**(4 790)**	**11 904**
Баланс на 1 януари 2016		16 694	(4 790)	11 904
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за периода		-	263	263
Намаление на записан капитал		(565)		(565)
Корекция на приход от предходни периоди			(60)	(60)
Друг всеобхватен доход		-		
Общо всеобхватен доход за годината		**(565)**	**203**	**(362)**
Баланс на 31 декември 2016	*14*	**16 129**	**(4 587)**	**11 542**
Баланс на 1 януари 2017		16 129	(4 587)	11 542
Общо всеобхватен доход за годината				
Намаление на записан капитал		(685)		(685)
Печалба за периода			510	510
Друг всеобхватен доход		-	-	
Общо всеобхватен доход за годината			**510**	**510**
Баланс на 31 декември 2017	*14*	**15 444**	**(4 077)**	**11 367**

Бележките на страници 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Симела Мавриду	Аристеидис Матиопулос	Ангелос Симос	Съставил:
Управител	Управител	Управител	Ангел Узунов АТХФ ООД

Бележки към финансовия отчет

1. Предмет на дейност 8
2. Счетоводна политика 8
3. Свързани лица 14
4. Нови стандарти и разяснения 14
5. Приходи 19
6. Разходи, свързани с инвестиционни имоти 19
7. Административни разходи 19
8. Инвестиционни имоти 20
9. Машини, съоръжения и оборудване 21
10. Данъци 22
11. Материални запаси 22
12. Търговски и други вземания 22
13. Пари и парични еквиваленти 23
14. Капитал и резерви 23
15. Търговски и други задължения 23
16. Финансови инструменти 23
17. Оперативен лизинг 26
18. Свързани лица 26
19. Събития след датата на отчетния период 27

1. Предмет на дейност

Сердика 2009 ЕООД („Дружеството") е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 200979604. Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе"№ 99. Дружеството е част от Дружеството Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Сердика 2009 ЕООД е дружество Стокфорт Лимитед, регистрирано в Кипър. Основната дейност на Дружеството включва придобиване, диспозиция, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на строителство и управление на недвижими имоти.

Към 31 декември 2017 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 30.04.2018.

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 8– 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.

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, към която 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 – 50 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 нефинансови 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 предвид 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.

2.8. Финансови инструменти

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.

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.

2.9. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 16 129 000 лева разделени 16 129 000 дяла с номинал от 1 лв.

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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

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.

3. 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.

4. Нови стандарти и разяснения

База на представяне

Тези финансови отчети се отнасят до финансовата година 01.01 - 31.12.2017 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 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.

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

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.

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)

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

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 МСФО 16 върху финансовите отчети.

Не се очаква следните промени да окажат значително влияние върху финансовите отчети на Дружеството:
- Признаване на отсрочени данъчни активи, доколкото са нереализирани загуби (изменения на МСС 12)
- Класификация и оценяване на транзакциите с плащане на базата на акции (Изменения на МСФО 2)
- Изменения на МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори
- Изменения на МСС 40 Прехвърляне на инвестиционни имоти
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения
- Годишните подобрения на цикъла на МСФО за периода 2014-2016 г. бяха издадени на 8 декември 2016 г.

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

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

- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци -** Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода -** Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“,** произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** и изменения на МСФО 15 “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),

- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти),
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“,** произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021),
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти”** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица”** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”,** произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

5. Приходи

В хиляди лева	***2 017***	***2 016***
Наеми на инвестиционни имоти	*1 151*	*1 070*
Такса управление и поддръжка	*333*	*320*
Приходи от услуги към наематели	*2*	
Сума	**1 486**	**1 391**

Дружеството притежава сграда, която се състои от офиси и подземни гаражи и се намира на ул. Рачо Петков Казанджията № 4 в гр. София.

На 23.04.2015 г. са отдадени под наем още 298 кв.м офиси и парко места с Кока - Кола Хеленик Ай Ти Сървисиз ЕООД., като наемът започва от 01.06.2015 г.

На 30.06.2016 г. са отдадени под наем допълнителни офисни площи от 214,00 кв. м., на Кока – Кола Хеленик Ай Ти Сървисиз ЕООД.

През 2016 година са сключени наемни договори за отдаване на площи с Ел Ес Травъл Ритейл България ЕООД - отдадени под наем търговска площ и паркоместа, Алта Мар ООД – търговски площи. Преуредени са наемните отношения с Конопица България ООД, като ползвател на наетите площи става Тракия фууд ООД.

6. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

В хиляди лева	***2 017***	***2 016***
Разходи за поддръжка	316	370
Застраховки	6	6
Местни данъци и такси	91	87
Комунални разходи	79	45
Сума	**492**	**508**

7. Административни разходи

В хиляди лева	***2017***	***2016***
Консултантски услуги и одит	12	6
Административно обслужване	16	61
Сума	**28**	**67**

8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя	Сгради	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност				
Баланс на 1 януари 2015	402	10281	2438	13121
Придобити		88		88
Баланс към 31 декември 2015	402	10369	2438	13209
Баланс на 1 януари 2016	402	10 369	2438	13209
Придобити		47	26	73
Баланс към 31 декември 2016	402	10416	2464	13282
Баланс на 1 януари 2017	402	10416	2464	13282
Баланс към 31 декември 2017	402	10416	2464	13282
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс на 1 януари 2015	71	1066	763	1900
Амортизация за периода	-	395	55	450
Баланс към 31 декември 2015	71	1 461	818	2 350
Баланс на 1 януари 2016	71	1 461	818	2 350
Амортизация за периода	-	318	55	373
Баланс към 31 декември 2016	71	1779	873	2723
Баланс на 1 януари 2017	71	1 779	873	2 723
Амортизация за периода	-	318	55	373
Баланс към 31 декември 2017	71	2097	928	3096
Отчетни стойности				
На 31 декември 2015	331	8908	1620	10859
На 31 декември 2016	331	8637	1591	10559
На 31 декември 2017	331	8319	1536	10186

Инвестиционният имот е разположен на околовръстния път на София и включва земя, административна сграда с офиси и магазини и стопански инвентар.

Заложени активи

Към 31 декември 2016 г. е в сила договорна ипотека върху земя с площ 2,403 кв. м. и административна сграда 15,707 кв. м., учредена на 04.06.2008 г. в полза на Алфа Банк- клон България, като частично обезпечение във връзка с предоставен банков кредит на Стокфорт Лимитид – едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от Алфа Астика Акинита, имаща призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2017 е 11 422 хил. лв. (2016: 11 774 хил. лв. 2015:11,735 хил. лв., 2014: 11,735 хил.лв.) и е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Оценката е изготвена по метода на дисконтираните парични потоци, като са използвани следните допускания – очаквани нива на наемите 7-10 евро/ кв.м. на месец и ниво на доходност от 10,75%.

9. Машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	**Компютри**	**Офис обзавеждане**	**Други ДМА**	**Общо**
Баланс на 1 януари 2015	84	356	-	440
Придобити		2	-	2
Баланс към 31 декември 2015	**84**	**358**	**-**	**442**
Баланс на 1 януари 2016	84	358		442
Баланс към 31 декември 2016	**84**	**358**		**442**
Баланс на 1 януари 2017	84	358	-	442
Придобити	-	-	28	28
Баланс към 31 декември 2017	**84**	**358**	**28**	**470**
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс на 1 януари 2015	58	112	-	170
Амортизация за периода	8	58	-	66
Баланс към 31 декември 2015	**66**	**170**	**-**	**236**
Баланс на 1 януари 2016	66	170	-	236
Амортизация за периода	17	58	-	75
Баланс към 31 декември 2016	**83**	**228**	**-**	**311**
Баланс на 1 януари 2017	83	228	-	311
Амортизация за периода	1	57	1	59

Баланс към 31 декември 2017	**84**	**285**	**1**	**370**
Отчетни стойности				
На 31 декември 2015	20	186	-	206
На 31 декември 2016	1	130	-	131
На 31 декември 2017	-	73	27	100

10. Данъци

В хиляди лева	**2017**	**2016**
Данъци признати в печалби и загуби		
Текущ данък		
Данък за текущата година	-	-
	-	-
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(31)	(20)
Общо разходи за данъци	**(31)**	**(20)**

Поради промяна в полезния живот на инвестиционния имот и в разходите за амортизация, Дружеството е признало отсрочен данъчен пасив към 31.12.2017 г върху превишение на данъчната амортизация в размер на 312 хил. лева (2016-199, хил. лева2015- 131 хил. лева, 2014 г. –102 хил.лв.).

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.

11. Материални запаси

В хиляди лева	**2017**	**2016**
Дизелово гориво	2	1
	2	**1**

12. Търговски и други вземания

Търговски и други вземания текуща част

В хиляди лева	**2017**	**2016**
Разходи за бъдещи периоди	7	2
Вземания от клиенти	112	173
Предоставени аванси на доставчици	44	38
Платени застраховки	2	2
	165	214

Търговски и други вземания Нетекуща част

В хиляди лева	**2 017**	**2 016**
Разходи за бъдещи периоди	9	7
Гаранции към доставчици	6	6
	15	13

13. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	**2017**	**2016**
Суми по банкови сметки	1 382	1 030
	1 382	**1 030**

14. Капитал и резерви

Едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2017 г. е Стокфорт Лимитед. Към 31 декември 2017 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 16, 694 хил. лв.

На 21 март 2012 г. едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличаване на капитала му от 15,500,000 лв. на 16,693,500 лв. като издава 1,193,500 нови дяла с номинал от 1 лв.

На 15 декември 2015 година едноличният собственик на капитала на дружеството взима решение за намаляване на капитала на дружеството до 16 129 000 лева, разпределени в 16 129 000 дяла със стойност 1 лев.

Вписването на намалението на капитала е отразено в Търговският регистър на 18.06.2016.

На 23 Юни 2017 година с решение на едноличния собственик е извършено намаление на капитала в размер на 684 540 лева, като към 31.12.2017 година капитала на дружеството възлиза на 15 444 460,00 лева разпределени в 15 444 460 равни дяла всеки с номинална стойност от 1 лев.

15. Търговски и други задължения

В хиляди лева	**2017**	**2016**
Търговски задължения	62	40
Гаранционен депозит	217	217
	279	**257**

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 16.

16. 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.

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.

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

		Балансова стойност	
В хиляди лева	*Бележка*	**2017**	**2016**
Пари и парични еквиваленти	*13*	1 382	1 030
		1 382	**1 030**

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 налични средства, доколкото е възможно, така 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:

31декември 2017

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	279	279	61	-	1	217	-
	279	**279**	**61**	**-**	**1**	**217**	**-**

31декември 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
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	257	257	39	-	1	217	-
	257	**257**	**39**	**-**	**1**	**217**	**-**

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 значим валутен риск тъй като няма сделки в други валути, освен в лева или евро. 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 подържа силна капиталова база така, че да се подържа 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.

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се подържа силна капиталова база така, че да се подържа 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.

17. Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

На 20.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на офисни площи от 4718 кв.м. и парко места, като наема започва от 01.01.2014 г. На 05.12.2014 г. е сключен договор за отдаване под наем за още 144.8 кв.м., като наемът ще започне да се плаща след приключване на ремонтни работи - 19.05.2015 г. На 23.04.2015 г. са отдадени под наем още 298 кв.м., като наема започва от 01.06.2015 г. През 2016 година са отдадени допълнително 195.56 кв.м. През 2017 година са отдадени допълнително 410 кв.м.

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са както следва:

В хиляди лева	**2017**	**2016**
По-малко от една година	1 137	1 418
Между една и пет години	3 228	5 673
Повече от пет години	-	-
	4 365	**7 091**

18. Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

От 31.12.2015 Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Други сделки със свързани лица.

В хиляди лева	**Стойност на сделките за годината приключила на**		**Салдо към**	
	31. дек. 2017	**31.дек 2016**	**31.дек 2017**	**31.дек 2016**

Приходи			
Стокфорд Лимитед - приходи от лихви	6	5	-
Разходи			
Алфа Риъл Естейтс България ЕООД - проджект мениджмънт	100	91	

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.

19. Събития след датата на отчетния период

След датата на съставяне на баланса не са настъпили значими събития изискващи оповестяване.