
1.3.Основни предположения/принципи/

Настоящият Годишен финансов отчет на дружеството е изготвен на база историческа цена.

Текущо начисляване

Годишните финансови отчети, с изключение на отчета за паричните потоци са изготвени на база принципа на начисляването.

Статиите (елементите на финансовите отчети) са признати като активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, когато те отговарят на дефинициите и критериите за признаване на тези елементи в Общите положения. Резултатите от транзакциите и други събития са признати, когато те настъпват, а не когато са платени и са отразени в счетоводните записи и във финансовите отчети в периода, за който се отнасят

Действащо предприятие

Годишният финансов отчет е изготвен на база действащо предприятие, като се приема че предприятието няма нито намерение нито потребност да пристъпва към ликвидация или съкращаване на обема на своите операции, а възнамерява да продължи дейността си в обозрим бъдещ период.

При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно в условията на икономическа криза, ръководството е вземало предвид цялата налична информация за бъдещето, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период. Преценката се основава на подробен анализ на факторите, свързани с текущата и очакваната рентабилност, погасителни планове на дълга, потенциални източници на подмяна на финансирането и др.

1.4. Приблизителни оценки

Представянето на годишния финансов отчет, съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на годишния финансов отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.1.Сравнителни данни

В този годишен финансов отчет, Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и/или преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.2. Функционална валута и признаване на курсови разлики.

2.2.1. Функционална и отчетна валута

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки този на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към датата на сделката или събитието.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ към края на отчетния период. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите.

Данните в елементите на финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева. Сумите над 500 лева са закръглени към 1 хил. лева при представянето им в годишния финансов отчет и приложението.

2.2.2. Признаване на валутно курсови разлики

Валутно курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисляване, се признават в печалбата или загубата. Въпреки това, валутно курсовите разлики, възникващи от преизчисляването на следните елементи, се признават в друг всеобхватен доход:

- капиталови инвестиции на разположение за продажба (с изключение на обезценка, в който случай валутно курсовите разлики, които са били признати в друг всеобхватен доход, се прекласифицират към печалба или загуба

- финансов пасив, определен като хедж на нетна инвестиция в чуждестранна дейност до степента, до която хеджирането е в сила, или

- отговарящ на изискванията хедж на парични потоци до степента, до която хеджирането е в сила

2.3.Инфлационно преизчисление на отчетните показатели

През 2015г. и за 2016г. съответно не са извършвани инфлационни преизчисления на отчетните показатели на Дружеството, тъй като липсва хиперинфлационна стопанска среда.

2.4. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година

Дялове и участия

Всички инвестиции първоначално се признават по цена на придобиване/себестойност/, която включва справедливата стойност на предоставеното възнаграждение и разходите по придобиването, свързани с инвестицията.

2.5.Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции или дялове в дъщерни дружества се представят в годишния финансов отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с евентуалните загубите от обезценки.

Цена на придобиване (себестойност), представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е платено вкл. преките разходи по придобиване на инвестицията.

Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка към всяка дата на баланса. При установяване на условия за обезценка и се определи нейния размер, същата се отразява в отчета за всеобхватния доход.

Инвестициите в дъщерни дружества не се търгуват на фондови борси или продажбите на акции на фондови пазари са минимални по размер. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези акции

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни дружества се прилага "дата на търгуване" (склучване на сделката).Инвестициите в дъщерни дружества се отписват, когато настъпят правните основания за това.Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпване на правното основание за това и загубване на контрола върху стопанските изгоди от тях.

Балкан АД има дъщерно дружество –Балканвело АД като притежава 99.99% от Капитала му.

В индивидуалните отчети инвестицията в съвместни,асоциирани и дъщерни предприятия се отчита по цена на придобиване/себестойност/.

Получените доходи от разпределение възникнали след датата на инвестиране се отчитат като финансов приход .

На 11 ноември 2016г. се учреди ново дъщерно дружество София Офис Сентър -2 ЕООД , с едноличен собственик на капитала „Балкан „АД ., На 08.12.2016г. се сключи договор за покупко продажба на дружественни дялове ,по силата на който Балкан АД продаде дружественните си дялове от капитала на София Офис Сентър -2 ЕООД

2.6.Участия в съвместни предприятия

Дружеството има участие в съвместно предприятие, което представлява съвместно контролирано предприятие, в което участниците имат договорно споразумение, чрез което се установява съвместен контрол върху стопанската дейност на предприятието.

В индивидуалните отчети инвестицията в съвместни предприятия се отчита по цена на придобиване/себестойност/.Балкан АД участва в консорциуми по ЗЗД.

Получените доходи от разпределение възникнали след датата на инвестиране се отчитат като финансов приход

2.7.Текущи и нетекущи активи

Предприятието класифицира актив като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл
- държи актива предимно с цел търгуване
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период
- актива е пари или парични еквиваленти(съгласно дефиницията на МСС 7),освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период

Актив се класифицира като нетекущ,ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

2.8. Имоти, машини съоръжения и оборудване:

Дружеството е приело да отчита Имотите, машините, съоръженията и оборудването в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване без всички натрупани амортизационни отчисления и натрупана загуба от обезценка.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване имотите, машините,съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

При придобиване на имоти, машини,съоръжения и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение. Разликата между равностойността на паричната цена и

общото плащане се признава като лихва в течение на периода на кредита, освен ако не се капитализира в съответствие с МСС 23.

Разходи по заеми за изграждане по стопански начин или за придобиване чрез възлагане на имоти, машини и съоръжения се капитализират само ако отговарят на изискванията за капитализация по реда на МСС 23 „Разходи по заеми”. Във всички останали случаи те се отчитат като текущи финансови разходи през периода, за който се отнасят.

Нетекущи активи, който се изграждат за бъдещо използване, се отчитат като активи в процес на изграждане и се представят по себестойност до завършване на изграждането им.

Имоти, които се изграждат за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат като инвестиционни имоти в процес на изграждане и се представят по себестойност до завършване на изграждането им.

Методи на амортизация

Нетекущите материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, определен към момента на придобиване на актива. Амортизацията на активите започва от месеца следващ месеца, в който те са налични в дружеството, на мястото и състоянието, необходими за експлоатацията им поначина предвиден от ръководството. Земята не се амортизира. Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати:

- ✓ датата на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5.
- ✓ датата на отписване на активите.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Сгради ,конструкции и съоръжения	25
Машини и оборудване	3,33
Транспортни средства	10
Автомобили	4
Стопански инвентар и др.активи	6,67

Определеният срок на годност на нетекущите материални активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на нетекущите материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход. Загубата от обезценка на актив е сумата с която се намалява балансовата стойност на актива за да не надвишава неговата възстановима стойност..

Към 31.12.2016г. няма индикации за обезценка на Дма.

Отписване на нетекущи материални активи Балансовата стойност на даден имот, машина, оборудване или съоръжение се отписва: при продажба, когато не се очакват никакви други икономически изгоди от неговото използване, при освобождаването от него поради липса или брак и при класифицирането му като актив държан за продажба. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на имот, машина или съоръжение се включват в отчета за всеобхватния доход, когато актива бъде отписан (освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг). Печалбите и загубите от освобождаване от нетекущи активи се определя, като постъпленията от продажба (освобождаване) се намаляват с балансовата сума на актива и свързаните с продажбата разходи.. Дължимото вземане при освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения се признава първоначално по справедлива стойност.

2.9. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са собствени земи и сгради или части от тях, държани с цел получаване на приходи от отдаването им под наем (освен в случаите, когато основният предмет на дейност на дружеството е отдаване под наем на активи).

Описание	Съдържание
Земи	✓ Инвестиционните земи, държани с цел доходи от наем и/или с цел бъдещо значително увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със сгради. При положение че е прието, че земята има неограничен полезен живот, тя не подлежи на амортизация. ✓ Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако не е определено, че земята ще се използва или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала);
Сгради	Инвестиционните сгради и временните постройки, държани с цел доходи от наем с цел бъдещо значително увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със земя. Използван метод на амортизация –линейният. Полезен живот -25г.

Първоначална оценка

Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Разходите, които могат да бъдат пряко приписани, включват професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с:

а) първоначалните разходи (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството);

б) първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или

в) необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

Когато плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалентна на платената цена.

Последващо оценяване след първоначално признаване

За последващо оценяване след първоначално признаване дружеството е избирало модела на цената на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка, като своя счетоводна политика и прилага тази политика към всеки един от своите инвестиционни имоти.

Освобождаване от актива

Инвестиционен имот се отписва от отчета за финансовото състояние при освобождаването или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване.

Освобождаване на инвестиционния имот може да възникне чрез продажба или чрез встъпване във финансов лизинг. При определяне на датата на освобождаването за инвестиционен имот, предприятието прилага критериите за признаване на приход от продажба на стоки.

Печалби или загуби, произтичащи от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разликата между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в периода на изваждането от употреба или освобождаването им.

Към датата на финансовия отчет в съответствие с изискванията на МСС 36 няма индикация за обезценка..