

Бележки към финансовия отчет, продължение

3. Значими счетоводни политики, продължение

(к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

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 2013 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:*

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. МСФО 10 въвежда единен модел на контрол за определяне дали дадено предприятие, в което е инвестирано, трябва да се консолидира. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху отчетите му, тъй като няма дъщерни дружества и не изготвя консолидирания финансови отчети.
- МСФО 11 Съвместни предприятия, се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква МСФО 11 да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като не участва в съвместни предприятия.
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква новият стандарт да има съществен ефект върху финансовия отчет.
- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008), се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия, които биха били засегнати от промените.
- Промени в МСС 32 Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – Инвестиционни предприятия, следва да се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не отговаря на определението за инвестиционно предприятие.
- Промени в МСС 36 – Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.

Бележки към финансовия отчет, продължение

## 3. Значими счетоводни политики, продължение

## (к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано, продължение

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 ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013) и Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено)
- Промени в МСС 19 – Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – Налози (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно).

## 4. Определяне 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.

## (i) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса. Това се прави само за целите на оповестяването.

## 5. Приходи от продажби

В хиляди лева

|                                | 2013      | 2012       |
|--------------------------------|-----------|------------|
| Брутни приходи от продажби     | 562       | 1,149      |
| Отчетна стойност на продажбите | (520)     | (1,012)    |
|                                | <u>42</u> | <u>137</u> |

Дружеството притежава жилищна сграда, която се намира на адрес: гр. София, ж.к. Кръстова вада, ул. „Димитър Манчев”. През 2013 г. реализираните приходи са от продажба на 4 апартамента, които са предадени във владение на собствениците им. През 2012 г. са признати като приход 5 апартамента.

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 6. Други приходи

| <i>В хиляди лева</i>             | <b>2013</b> | <b>2012</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Приходи от неустойки             | 188         | -           |
| Приходи от продажба на трафопост | -           | 230         |
| Балансова стойност на трафопост  | -           | (230)       |
| Приходи от наеми                 | 209         | 195         |
| Други приходи                    | 15          | 22          |
|                                  | <u>412</u>  | <u>217</u>  |

## 7. Административни разходи

| <i>В хиляди лева</i>             | <b>2013</b>  | <b>2012</b>  |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Реклама и маркетинг              | (48)         | (63)         |
| Разходи по поддръжка             | (129)        | (126)        |
| Разходи за одит и правни услуги  | (24)         | (19)         |
| Разходи за местни данъци и такси | (126)        | (126)        |
| Управленски услуги               | (226)        | (270)        |
| Комунални разходи                | (30)         | (43)         |
| Разходи за консултанти           | (9)          | (5)          |
| Разходи за застраховки           | (13)         | (17)         |
| Други разходи                    | (1)          | (5)          |
|                                  | <u>(606)</u> | <u>(674)</u> |

## 8. Други разходи

| <i>В хиляди лева</i>                                    | <b>2013</b>  | <b>2012</b>  |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Разходи за обезценка                                    | (797)        | -            |
| Разходи за данъци, такси, глоби                         | (9)          | (18)         |
| Разходи за включване към електроразпределителна система | -            | (124)        |
| Непризнати разходи                                      | -            | (1)          |
| Други разходи                                           | (2)          | (9)          |
|                                                         | <u>(808)</u> | <u>(152)</u> |

## 9. Финансови приходи и финансови разходи

| <i>В хиляди лева</i>                   | <b>2013</b>         | <b>2012</b>           |
|----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Приходи от лихви                       | 102                 | 118                   |
| <b>Финансови приходи</b>               | <u>102</u>          | <u>118</u>            |
| Разходи за лихви                       | (1,032)             | (1,354)               |
| Разходи за банкови такси               | (31)                | (6)                   |
| Загуба от промяна на валутните курсове | (1)                 | (2)                   |
| <b>Финансови разходи</b>               | <u>(1,064)</u>      | <u>(1,362)</u>        |
|                                        | <u><b>(962)</b></u> | <u><b>(1,244)</b></u> |

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 10. Разходи за данъци

Данъчните органи са овластени да проверяват Дружеството за пет годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат 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.

Към 31 декември 2013 г. Дружеството има непризнат данъчен актив по отношение на данъчни загуби за пренасяне в размер на 388 хил.лв. и 358 хил.лв. по отношение на непризнати разходи за лихви от прилагане режима на слаба капитализация, тъй като няма сигурност дали ще генерира достатъчно бъдещи облагаеми печалби, които да намалят актива. Дружеството има следните данъчни загуби за пренасяне:

| Краен срок на ползване | Данъчна загуба<br>за пренасяне |
|------------------------|--------------------------------|
| <i>В хиляди лева</i>   |                                |
| 2014 <sup>1</sup>      | 1,177                          |
| 2015                   | 1,487                          |
| 2016                   | 443                            |
| 2017                   | 528                            |
| 2018                   | 240                            |
|                        | <u>3,875</u>                   |

## 11. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

*В хиляди лева*

|                                   | Транспортни<br>средства | Компютърна<br>техника | Мебели и<br>интериор,<br>оборудване и<br>обзавеждане | Други<br>активи | Общо       |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| <i>Отчетна стойност</i>           |                         |                       |                                                      |                 |            |
| Салдо към 1 януари 2012           | 46                      | 13                    | 294                                                  | 3               | 356        |
| Придобити активи                  | -                       | -                     | 20                                                   | 2               | 22         |
| Продадени активи                  | (46)                    | -                     | (5)                                                  | -               | (51)       |
| <b>Салдо към 31 декември 2012</b> | <b>-</b>                | <b>13</b>             | <b>309</b>                                           | <b>5</b>        | <b>327</b> |
| Салдо към 1 януари 2013           | -                       | 13                    | 309                                                  | 5               | 327        |
| Придобити активи                  | -                       | -                     | 33                                                   | -               | 33         |
| <b>Салдо към 31 декември 2013</b> | <b>-</b>                | <b>13</b>             | <b>342</b>                                           | <b>5</b>        | <b>360</b> |
| <i>Амортизация</i>                |                         |                       |                                                      |                 |            |
| Салдо към 1 януари 2012           | 38                      | 13                    | -                                                    | 1               | 52         |
| Амортизация за годината           | 5                       | -                     | 69                                                   | 1               | 75         |
| Амортизация продадени активи      | (43)                    | -                     | -                                                    | -               | (43)       |
| <b>Салдо към 31 декември 2012</b> | <b>-</b>                | <b>13</b>             | <b>69</b>                                            | <b>2</b>        | <b>84</b>  |
| Салдо към 1 януари 2013           | -                       | 13                    | 69                                                   | 2               | 84         |
| Амортизация за годината           | -                       | -                     | 70                                                   | 1               | 71         |
| <b>Салдо към 31 декември 2013</b> | <b>-</b>                | <b>13</b>             | <b>139</b>                                           | <b>3</b>        | <b>155</b> |
| <i>Балансова стойност</i>         |                         |                       |                                                      |                 |            |
| Към 31 декември 2012              | -                       | -                     | 240                                                  | 3               | 243        |
| Към 31 декември 2013              | -                       | -                     | 203                                                  | 2               | 205        |

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 12. Материални запаси

| В хиляди лева                               | 2013          | 2012          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Салдо към 1 януари                          | 22,615        | 23,800        |
| Други изменения                             | 345           | 194           |
| Себестойност на продадени материални запаси | (818)         | (1,149)       |
| Обезценка на стоки                          | (797)         | -             |
| Себестойност на продаден трафопост          | -             | (230)         |
| <b>Салдо към 31 декември</b>                | <b>21,345</b> | <b>22,615</b> |

Материалните запаси включват проект за изграждане на жилищни сгради, съгласно който са изградени 144 апартамента, намиращи се в ж. к. Кръстова вада, ул. „Димитър Манчев“, София. Проектът е завършен през 2009 г. и Дружеството започва да реализира приходи от продажби. Към 31 декември 2013 г. са продадени 42 апартамента.

Към 30 септември 2013 г. Дружеството възложи експертна оценка от независим оценител на пазарната стойност на материалните запаси. В резултат на направената оценка през 2013 година е отчетена обезценка в размер на 797 хил.лв.

## 13. Търговски и други вземания

| В хиляди лева                       | Бел. | 2013         | 2012         |
|-------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Търговски вземания                  |      | 237          | 303          |
| Търговски вземания от свързани лица | 20   | 91           | 64           |
| Вземания по финансов лизинг         | 18   | 939          | 1,429        |
| Блокирани парични средства          |      | 443          | 686          |
| Данъци за възстановяване            |      | 23           | -            |
| Доставчици по аванси                |      | 5            | 4            |
| Други вземания                      |      | -            | 7            |
|                                     |      | <b>1,738</b> | <b>2,493</b> |

## 14. Пари и парични еквиваленти

| В хиляди лева            | 2013       | 2012      |
|--------------------------|------------|-----------|
| Парични средства в брой  | 2          | 4         |
| Парични средства в банки | 121        | 52        |
|                          | <b>123</b> | <b>56</b> |

## 15. Капитал и резерви

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2013, възлиза на 7,350 хил. лв. и представлява 735 дяла с номинална стойност 10 хил. лв. всеки. Дружеството се притежава 100% от холандското дружество АФИ Юръп Н.В. На 18 октомври 2012 година едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличение на капитала с допълнителни вноски в размер на 6,850 хил.лв. чрез трансфер на дълг в капитал. Формалната процедура за регистриране в Търговският регистър на това увеличение на капитала завърши с вписване на 01 февруари 2013 година, с което регистрираният капитал на Дружеството се увеличи на 7,350 хил.лв. и се разпредели на 735 дяла с номинална стойност 10 хил. лв. всеки.

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 16. Заеми и привлечени средства

Настоящата бележка предоставя информация относно договорните условия и срокове по лихвените заеми на Дружеството. За повече информация относно експозицията на Дружеството на лихвен риск, валутен риск и ликвиден риск вижте бел. 19 Финансови инструменти.

*Обезпечен кредит, предоставен от Юробанк България.*

На 1 август 2007 година Дружеството е сключило Договор за заем с И Еф Джи Прайвит Банк (Люксембург) СА за сумата от 12.1 милиона Евро. Кредитът е инвестиционен с цел изграждане и въвеждане в експлоатация на жилищния комплекс Витоша Тюлип, състоящ се от 10 сгради с общо 144 апартамента, СПА център и подземни паркоместа. С договор за прехвърляне на вземания от 23 декември 2011 кредитор на Дружеството става Юробанк И Еф Джи България АД. Към 31 декември 2013 година лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 5%.

На 22 май 2013 година Дружеството подписва допълнително споразумение, съгласно което погасителният план е променен чрез промяна на крайната дата на издължаване на кредита на 31 декември 2014 година и е променен лихвения процент на тримесечен EURIBOR + 5%.

Датата на падеж на заема към 31 декември 2013 година е 31 декември 2014 г.

Към 31 декември 2013 година Дружеството е учредило в полза на Юробанк България АД:

- (1) Първа по ред ипотека върху апартаментите в изградения комплекс „Витоша Тюлип” и първа по ред ипотека върху урегулирания поземлен имот, върху който е изграден проекта;
- (2) Първи по ред особен залог върху вземанията, банковите сметки и дяловете на дружеството;

Текущите задължения по предоставения банков заем към 31 декември 2013 се състоят от главница на обща стойност 16,243 хил. лв. и лихви за 5 хил.лв. Текущите завължения по предоставения банков заем към 31 декември 2012 се състоят от главница на обща стойност 17,343 хил. лв.

*Необезпечени кредити от свързани лица*

Всички заеми от свързани лица са сключени с АФИ Юрп Финансинг Б.В. и са платими при поискване. Лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 2%. Дружеството е получило допълнителни суми към главницата през 2013 за 1,263 хил. лв., а част от заема (2,934 хил. лв.) е прехвърлен на едноличния собственик. Задълженията по този заем към 31 декември 2013 се състоят от 2,887 хил. лв. главница (2012: 4,557 хил. лв.) и 2,437 хил. лв. натрупани лихви (2012: 2,300 хил. лв.). Разходите за лихви за 2013 г. възлизат на 137 хил. лв. (2012: 325 хил. лв.).

## 17. Търговски и други задължения

| В хиляди лева                         | Бел. | 2013         | 2012         |
|---------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Задължения към доставчици             |      | 23           | 27           |
| Задължения към свързани лица          | 20   | 1,133        | 1,060        |
| Задължения за данък при източника     |      | 7            | 17           |
| Задължения за данък добавена стойност |      | 18           | 47           |
| Други задължения                      |      | 27           | 26           |
|                                       |      | <u>1,208</u> | <u>1,177</u> |

## 18. Вземания по финансов лизинг

Към 31 декември 2013 г. Дружеството има 9 активни договора за финансов лизинг на апартаменти. Вземанията по финансов лизинг до 1 година са на стойност 939 хил. лв. (2012: 1,429 хил. лв.), а над 1 година – 0 хил. лв.

Бележки към финансовия отчет, продължение

## 19. 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. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

#### Основни положения за управление на риска

Управителите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Ръководството носи цялостната отговорност за създаването и контрола на управлението на риска на Дружеството. Създадени са политики на Дружеството за управление на риска с цел идентифициране и анализиране на рисковете, пред които се изправя Дружеството, определяне на подходящи лимити на риск и контроли, и извършване на мониторинг върху рисковете и придържане към лимитите. Политиките и системите за управление на риска се проверяват редовно, за да отразяват измененията в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

#### Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или ответна страна по финансов инструмент не спази своите договорни задължения, и възниква главно от вземанията на Дружеството от клиенти.

##### Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това във всички случаи се изисква плащане на задатък по договорите за покупко-продажба, като обезпечение за изпълнение на договорните ангажименти.

##### Инвестиции

Дружеството е ограничило експозицията си към кредитен риск чрез инвестиране само в банкови депозити с падеж, по-кратък от 90 дни.

##### Гаранции

Политиката на Дружеството е да предоставя финансови гаранции само с решение на собственика.

#### Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да може да изпълни своите финансови задължения, когато те станат дължими. Подходът на Дружеството за управляване на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че то винаги има достатъчно ликвидни средства, за да изпълни своите задължения, когато станат дължими при нормални и при извънредни обстоятелства, без да се понесат неприемливи загуби или да се рискува увреждане на репутацията на Дружеството.

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 19. Финансови инструменти, продължение

## Управление на финансовия риск, продължение

## Ликвиден риск, продължение

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия.

## (i) Валутен риск

Дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

## (ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството не е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения.

## 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.

## Управление на капитала

Политиката на управление на Дружеството е да 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. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината.

## Кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на кредитен риск.

Максималната експозиция към кредитен риск към датата на финансовия отчет е:

| В хиляди лева              | Бел. | 2013         | 2012         |
|----------------------------|------|--------------|--------------|
| Пари и парични еквиваленти | 14   | 123          | 56           |
| Блокирани парични средства | 13   | 443          | 686          |
| Търговски вземания         | 13   | 1,267        | 1,796        |
|                            |      | <u>1,833</u> | <u>2,538</u> |

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 19. Финансови инструменти, продължение

## Кредитен риск, продължение

Анализът на вземанията по период на възникване, към датата на отчета е следният:

| В хиляди лева                       | Брутно<br>2013 | Обезценка<br>2013 | Брутно<br>2012 | Обезценка<br>2012 |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Непросрочени                        | 1,267          | -                 | 1,796          | -                 |
| Просрочени между 0 – 30 дни         | -              | -                 | -              | -                 |
| Просрочени между 31 – 120 дни       | -              | -                 | -              | -                 |
| Просрочени между 121 дни – 1 година | -              | -                 | -              | -                 |
| Просрочени над една година          | -              | -                 | -              | -                 |
|                                     | <u>1,267</u>   | <u>-</u>          | <u>1,796</u>   | <u>-</u>          |

## Ликвиден риск

По-долу са посочени договорните падежи на финансовите задължения:

## 31 декември 2013

| В хиляди лева                   | Балансова<br>стойност | Договорени<br>парични<br>потоци | 6 месеца<br>или по-<br>малко | 6-12<br>месеца | 1-2<br>години | 2-5<br>години | Повече<br>от 5<br>години |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Обезпечени банкови<br>заеми     | 16,248                | 16,248                          | 16,248                       | -              | -             | -             | -                        |
| Необезпечени търговски<br>заеми | 5,324                 | 5,324                           | 5,324                        | -              | -             | -             | -                        |
| Търговски задължения            | 1,156                 | 1,156                           | 1,156                        | -              | -             | -             | -                        |
|                                 | <u>22,728</u>         | <u>22,728</u>                   | <u>22,728</u>                | <u>-</u>       | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>                 |

## 31 декември 2012

| В хиляди лева                   | Балансова<br>стойност | Договорени<br>парични<br>потоци | 6 месеца<br>или по-<br>малко | 6-12<br>месеца | 1-2<br>години | 2-5<br>години | Повече<br>от 5<br>години |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Обезпечени банкови<br>заеми     | 17,343                | 17,343                          | 17,343                       | -              | -             | -             | -                        |
| Необезпечени търговски<br>заеми | 6,857                 | 6,857                           | 6,857                        | -              | -             | -             | -                        |
| Търговски задължения            | 1,087                 | 1,087                           | 1,087                        | -              | -             | -             | -                        |
|                                 | <u>25,287</u>         | <u>25,287</u>                   | <u>25,287</u>                | <u>-</u>       | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>-</u>                 |

## Валутен риск

## Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите реализирани през 2012 г. са деноминирани в лева и евро.

Заемите, отпуснати на Дружеството, са деноминирани в Евро.

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 19. Финансови инструменти, продължение

## Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността при промяна в обменните курсове за лева и евро спрямо други чуждестранни валути няма да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството поради по-горе посочените факти.

## Лихвен риск

Към датата на финансовия отчет профилът на лихвения процент на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството, е:

|                                               | Бел. | 2013            | 2012            |
|-----------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <i>В хиляди лева</i>                          |      |                 |                 |
| <b>Инструменти с фиксиран лихвен процент</b>  |      |                 |                 |
| Финансови активи                              |      | -               | -               |
| Финансови пасиви                              |      | -               | -               |
|                                               |      | <u>-</u>        | <u>-</u>        |
| <b>Инструменти с променлив лихвен процент</b> |      |                 |                 |
| Финансови активи                              |      | -               | -               |
| Финансови пасиви                              | 16   | (21,572)        | (24,200)        |
|                                               |      | <u>(21,572)</u> | <u>(24,200)</u> |

*Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксиран лихвен процент*

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксиран лихвен процент по справедлива стойност в печалбата или загубата, и Дружеството не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджингови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджингово отчитане. Ето защо промяна в лихвените проценти към датата на отчета няма да повлияе на печалбата или загубата.

*Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с променлив лихвен процент*

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на отчета би увеличила (намалила) собствения капитал и печалбата или загубата със стойностите, посочените по-долу. При този анализ се допуска, че всички останали променливи, по-специално курсовете на чуждестранната валута, остават непроменени. Анализът е извършен на същата база за 2011 г.

Ефект от промяна с 1 % на лихвения процент за инструменти с променлив лихвен процент:

| <i>В хиляди лева</i> | Ефект<br>върху печалбата<br>или загубата |                 | Ефект<br>върху<br>собствения капитал |                 |
|----------------------|------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------|
|                      | 1%<br>увеличение                         | 1%<br>намаление | 1%<br>увеличение                     | 1%<br>намаление |

## 31 декември 2013

|                                          |       |     |       |     |
|------------------------------------------|-------|-----|-------|-----|
| Инструменти с променлив лихвен процент   | (216) | 216 | (216) | 216 |
| Чувствителност на паричния поток (нетно) | (216) | 216 | (216) | 216 |

## 31 декември 2012

|                                          |       |     |       |     |
|------------------------------------------|-------|-----|-------|-----|
| Инструменти с променлив лихвен процент   | (242) | 242 | (242) | 242 |
| Чувствителност на паричния поток (нетно) | (242) | 242 | (242) | 242 |

## Бележки към финансовия отчет, продължение

## 19. Финансови инструменти, продължение

## Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви заедно с балансовите стойности, посочени в отчета, са както следва:

В хиляди лева

|                                     | 2013               |                      | 2012               |                      |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                                     | Балансова стойност | Справедлива стойност | Балансова стойност | Справедлива стойност |
| Търговски вземания от клиенти       | 1,267              | 1,267                | 1,796              | 1,796                |
| Блокирани парични средства          | 443                | 443                  | 686                | 686                  |
| Пари и парични еквиваленти          | 123                | 123                  | 56                 | 56                   |
| Обезпечени банкови заеми            | (16,248)           | (16,248)             | (17,343)           | (17,343)             |
| Необезпечени заеми от свързани лица | (5,324)            | (5,324)              | (6,857)            | (6,857)              |
| Търговски задължения                | (1,156)            | (1,156)              | (1,087)            | (1,087)              |
|                                     | <u>(20,895)</u>    | <u>(20,895)</u>      | <u>(22,749)</u>    | <u>(22,749)</u>      |

## 20. Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с дружество-майка – АФИ Юръп Н.В., което е едноличен собственик на капитала, както и с други дружества, свързани с дружеството-майка - АФИ Юръп България ЕООД, АФИ Юръп Финансинг Б.В., Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД и Малина Гардънс ЕООД.

Следните сделки със свързани лица са възникнали през годината:

| Свързани лица                       | Връзка                         | Сделки през 2013   | Салдо към<br>31 Декември 2013 |            |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|
|                                     |                                |                    | Вземания                      | Задължения |
| В хиляди лева                       |                                |                    |                               |            |
| АФИ Юръп Финансинг Б.В.             | Дружество под<br>общия контрол | Получен заем       | -                             | 5,324      |
| АФИ Юръп Н.В.                       | Дружество – майка              | Мениджърски услуги | -                             | 836        |
| АФИ Юръп България<br>ЕООД           | Дружество под<br>общия контрол | Мениджърски услуги | -                             | 112        |
| Премиум Пропърти<br>Мениджмънт ЕООД | Дружество под<br>общия контрол | Такса поддръжка    | -                             | 185        |
| Премиум Пропърти<br>Мениджмънт ЕООД | Дружество под<br>общия контрол | Наем               | 85                            | -          |
| Малина Гардънс ЕООД                 | Дружество под<br>общия контрол |                    | 6                             | -          |
|                                     |                                |                    | 91                            | 6.457      |

Бележки към финансовия отчет, продължение  
20. Сделки със свързани лица, продължение

| Свързани лица                    | Връзка                      | Сделки през 2012   | Салдо към<br>31 Декември 2012 |            |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------|
|                                  |                             |                    | Вземания                      | Задължения |
| В хиляди лева                    |                             |                    |                               |            |
| АФИ Юрп Финансинг Б.В.           | Дружество под общия контрол | Получен заем       | -                             | 6,857      |
| АФИ Юрп Н.В.                     | Дружество – майка           | Мениджърски услуги | -                             | 700        |
| АФИ Юрп България ЕООД            | Дружество под общия контрол | Мениджърски услуги | -                             | 205        |
| АФИ Юрп България ЕООД            | Дружество под общия контрол | Продажба актив     | 3                             | -          |
| Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД | Дружество под общия контрол | Такса поддръжка    | -                             | 155        |
| Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД | Дружество под общия контрол | Наем               | 55                            | -          |
| Малина Гардънс ЕООД              | Дружество под общия контрол |                    | 6                             |            |
|                                  |                             |                    | 64                            | 7,917      |

| Свързани лица<br><i>В хиляди лева</i> | Връзка                      | Сделки през 2013                             | Транзакции през 2013 |         |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------|
|                                       |                             |                                              | Приходи              | Разходи |
| АФИ Юрп Н.В.                          | Дружество – майка           | Административни разходи – мениджърски услуги | -                    | 145     |
| АФИ Юрп България ЕООД                 | Дружество под общия контрол | Административни разходи – мениджърски услуги | -                    | 81      |
| АФИ Юрп Финансинг Б.В.                | Дружество под общия контрол | Финансови разходи – начислени лихви          | -                    | 137     |
| Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД      | Дружество под общия контрол | Такса поддръжка                              | -                    | 120     |
| Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД      | Дружество под общия контрол | Приходи от наем                              | 24                   | -       |
|                                       |                             |                                              | 24                   | 483     |

Бележки към финансовия отчет, продължение

## 20. Сделки със свързани лица, продължение

| Свързани лица<br><i>В хиляди лева</i> | Връзка                      | Сделки през 2012                             | Транзакции през 2012 |            |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|----------------------|------------|
|                                       |                             |                                              | Приходи              | Разходи    |
| АФИ Юрп Н.В.                          | Дружество – майка           | Административни разходи – мениджърски услуги | -                    | 173        |
| АФИ Юрп Финансинг Б.В.                | Дружество под общия контрол | Финансови разходи – начислени лихви          | -                    | 325        |
| АФИ Юрп България ЕООД                 | Дружество под общия контрол | Административни разходи – мениджърски услуги | -                    | 97         |
| АФИ Юрп България ЕООД                 | Дружество под общия контрол | Приходи от продажба на актив                 | 3                    | -          |
| Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД      | Дружество под общия контрол | Такса поддръжка                              | -                    | 123        |
| Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД      | Дружество под общия контрол | Приходи от наем                              | 23                   | -          |
|                                       |                             |                                              | <u>26</u>            | <u>718</u> |

## 21. Събития след датата на баланса

Няма събития след датата на баланса, които да налагат корекция или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.