

Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

Феникс Капитал Холдинг АД

31 декември 2015 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

<u>ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА</u>	<u>-</u>
<u>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР</u>	<u>-</u>
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
<u>1. Информация за Групата</u>	<u>6</u>
<u>2. Счетоводна политика</u>	<u>7</u>
<u>3. База за консолидация</u>	<u>18</u>
<u>4. Репутация</u>	<u>21</u>
<u>5. Финансови активи на разположение за продажба</u>	<u>21</u>
<u>6. Търговски и други вземания</u>	<u>21</u>
<u>7. Парични средства и парични еквиваленти</u>	<u>22</u>
<u>8. Акционерен капитал</u>	<u>22</u>
<u>9. Търговски и други задължения</u>	<u>22</u>
<u>10. Задължения по заеми</u>	<u>22</u>
<u>11. Разходи за обичайна дейност</u>	<u>22</u>
<u>11. Свързани лица</u>	<u>23</u>
<u>11.1. Свързани лица</u>	<u>23</u>
<u>11.2. Сделки със свързани лица</u>	<u>23</u>
<u>11.3. Сделки с ключов управленски персонал</u>	<u>24</u>
<u>11.4. Разчети със свързани лица</u>	<u>24</u>
<u>12. Условни активи и условни пасиви</u>	<u>24</u>
<u>13. Категории финансови активи и пасиви</u>	<u>24</u>
<u>14. Рискове, свързани с финансовите инструменти</u>	<u>25</u>
<u>15. Събития след края на отчетния период</u>	<u>26</u>
<u>16. Одобрение на консолидирания финансов отчет</u>	<u>26</u>

Годишен консолидиран доклад за дейността по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е дружество-майка на Групата на Феникс капитал холдинг. Дружеството-майка е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А.

Дружеството-майка е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г.

Дружеството-майка е учредено за срок от 7 години. Общото събрание може да реши да удължи този срок с още до 3 години.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството-майка.

През третото тримесечие на 2015 г. е намален броят на членовете на Съвета на директорите на „Феникс Капитал Холдинг“ АД от 5 (пет) на 3 (три) лица. Освободени са от длъжността член на Съвета на директорите „Делта Кепитъл Интернешънъл“ АД, Георги Ангелов Римпев и София Петрова Касидова. Избран е за член на Съвета на директорите и за нов изпълнителен директор Йордан Ангелов Ангелов, овластен да представлява Дружеството заедно и поотделно с прокуриста.

През текущата година са извършени сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. „Феникс Капитал Холдинг“ АД придоби следните дъщерни дружества:

	2015		2014	
	(хил. лв.)	в %	(хил. лв.)	в %
Бизнес Имот Консулт ЕАД	61	100,00%	-	-
Феникс Капитал Мениджмънт АД	50	99,99%	-	-
Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД	-*	100,00%	-	-
Топинс БГ Брокер ООД	-*	100,00%	-	-
				-
Общо	111		-	-

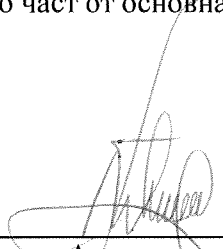
* Инвестицията е под 1 хил. лв.

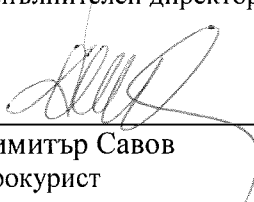
„Феникс Капитал Холдинг“ АД не е осъществявало активна дейност през 2015 г., нито е налице информация за сключени големи сделки със свързани лица по чл. 33, ал. 3 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Очакванията на ръководството на Групата са през 2016 г. да бъдат развити основните дейности на Групата, включващи придобиване на недвижими имоти, тяхното управление (включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения), и последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба.

По-долу са посочени видовете имоти, които ще са от основен интерес за Холдинга през 2016 г:

- **Жилищни имоти** – основен фокус на Групата. Разглеждат се имоти разположени в 3-4 от най-големите градове и големите ски и морски курорти в България, завършени или на краен етап на изграждане, които ще изискват сравнително малки допълнителни инвестиции за довършването им и стартиране на продажбите до 6-12 месеца след придобиването им.
- **Офисни сгради** – разположени в най-големите 3-4 града в България, най-вече в София. Групата е насочена към придобиването на опериращи офисни сгради, които през годините на бърза експанзия са били кредитирани с кредити с размери доста над сегашните пазарни оценки, или на офисни сгради на краен етап от строителството им.
- **Ваканционни имоти и хотели** – Мениджмънтът на Групата използва този сегмент от пазара на недвижими имоти в ограничена степен, само по отношение на някои много подценени активи и не като част от основната инвестиционна стратегия на Групата.


Йордан Ангелов,
Изпълнителен директор


Димитър Савов
Прокурист



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: Акционерите
на „Феникс Капитал Холдинг“ АД
Адрес: гр. София
бул. Цариградско шосе № 47А

Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на „Феникс Капитал Холдинг“ АД към 31 декември 2015 г. включващ консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на консолидирания финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидираният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения в консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите

счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне в консолидирания финансов отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

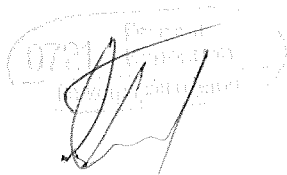
Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Феникс Капитал Холдинг“ АД към 31 декември 2015 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен консолидиран доклад за дейността към 31 декември 2015 г.

Ние прегледахме годишния консолидиран доклад за дейността към 31 декември 2015 г. на „Феникс Капитал Холдинг“ АД, който не е част от консолидирания финансов отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния консолидиран доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществения си аспект на финансовата информация, която се съдържа в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния консолидиран доклад за дейността се носи от ръководството.

Георги Калоянов
Регистриран одитор



28 Април 2016 г.
гр. София

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината завършваща на 31.12.2015 г.

	Пояснение	2015	2014
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги		1	-
Разходи за обичайна дейност	(11)	(21)	(30)
Брутна загуба от обичайна дейност		(20)	(30)
Разходи за лихви		(3)	-
Нетен резултат за периода		(23)	(30)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(23)	(30)

18.04.2016 г.

Йордан Ангелов,
Изпълнителен директор

Димитър Савов
Прокурист



Стойчо Тахтаджиев,
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 28.04.2016 г.:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2015 г.

	Пояснение	31.12.2015	31.12.2014
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Репутация	(4)	45	-
Общо нетекущи активи		45	-
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(6)	28	-
Вземания от свързани лица	(12.4)	38	-
Парични средства и парични еквиваленти	(7)	81	70
Общо текущи активи		147	70
ОБЩО АКТИВИ		192	70

18.04.2016 г.

Йордан Ангелов,
Изпълнителен директор

Димитър Савов
Прокурист



Стойчо Тахтаджиев,
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 28.04.2016 г.:

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2015 г.

(продължение)

		31.12.2015	31.12.2014
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
ПАСИВИ	Пояснение		
Собствен капитал			
Акционерен капитал	(8)	100	100
Натрупани загуби		(30)	-
Нетен резултат за периода		(23)	(30)
Общо собствен капитал		47	70
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	(9)	28	-
Задължения към свързани лица	(12.4)	86	
Задължения по заеми	(10)	31	-
Общо текущи задължения		145	-
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		192	70

18.04.2016 г.

Йордан Ангелов,
Изпълнителен директор



Димитър Савов
Прокурист

Стойчо Тахтаджиев,
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 28.04.2016 г.:

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 26 представляват неразделна част от него.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината завършваща на 31.12.2015 г.

Пояснение	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2	-
Плащания към доставчици	(63)	(30)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(2)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(63)	(30)
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от придобити парични средства	74	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	74	-
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	11	(30)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	70	100
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	81	70

18.04.2016 г.

Йордан Ангелов,
Изпълнителен директор



Димитър Савов
Прокурист

Стойчо Тахтаджиев,
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 28.04.2016 г.:

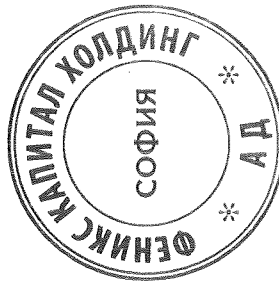
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината завършваща на 31.12.2015 г.

	Основен акционерен капитал (хил. лв.)	Надрупана загуба (хил. лв.)	Собствен капитал на собствениците на дружеството майка (хил. лв.)	Неконтролиращо участие (хил. лв.)	Общо собствен капитал (хил. лв.)
Салдо на 01 януари 2014 година	100	-	100	-	100
Загуба за периода	-	(30)	(30)	-	(30)
Салдо на 31 декември 2014 година	100	(30)	70	-	70
Загуба за периода		(23)	(23)	-	(23)
Салдо на 31 декември 2015 година	100	(53)	47	-	47

18.04.2016 г.

Йордан Ангелов,
Изпълнителен директор

Димитър Савов
Прокурист



Стойчо Тахтаджиев,
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 28.04.2016 г.:

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Информация за Групата

Основната дейност на „Феникс Капитал Холдинг“ АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в придобиване на недвижими имоти, тяхното управление (включително отдаване под наем и извършване на строителни дейности и подобрения), и последваща продажба на имотите с цел реализиране на печалба.

Предприятието-майка „Феникс Капитал Холдинг“ АД е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД е учредено за срок от 7 години. Общото събрание може да реши да удължи този срок с още до 3 години.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Феникс Капитал Холдинг“ АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебно регистрирания капитал на Дружеството.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2015 г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството е както следва:

Ей Джи Кепитъл АД	99.00 %
Ванеса Дикран Краджян	1.00 %

„Феникс Капитал Холдинг“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Йордан Ангелов, заедно и поотделно с Димитър Савов – Прокурист.

Към 31.12.2015 г. Групата има едно наето лице по трудово правоотношение.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството-майка е холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 3.1.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2015 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка и дъщерните дружества. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2014 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Групата отчита загуба за периода в размер на 23 хил. лв., в следствие на което собственият капитал на Групата към 31.12.2015 г. в размер на 47 хил. лв. е по-малък от акционерния капитал в размер на 100 хил. лв. Същевременно има нетно увеличение на паричните средства през периода в размер на 11 хил. лв. Текущите пасиви не надвишават текущите активи на Групата.

Част от тези обстоятелства показват наличието на известна несигурност, която може да породите съмнение относно възможността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Групата като провежда политика на оптимизиране на разходите и другите елементи на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е преодоляване на негативният резултат в следващите отчетни периоди, което ще подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Дружеството. Също така, мажоритарният собственик официално се ангажира да продължава да подкрепя финансовата и оперативна дейност на Дружеството.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Групата и предприетите мерки, както и поради възможността от финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

2.1.1 Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2015 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2015 г.:

Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 февруари 2015 г., приети от ЕС на 17 декември 2014

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат:

- МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ – уточнение, че дружество предлагащо ключов управленски персонал като услуга на друго дружество също е негово свързано лице. Прилага ретроспективно.

Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 януари 2015 г., приети от ЕС на 18 декември 2014

Тези изменения включват промени от цикъла 2011-13 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

- ▶ МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“ – разяснение относно изключенията от портфейла на МСФО 13 – може да се прилагат не само за финансовите активи и финансовите пасиви, но също и за други договори в обхвата на МСС 39. Прилага се проспективно.

Други изменения на МСФО, които са ефективни за първи път за годината, приключваща на 31 декември 2015 г. нямат съществено влияние върху финансовите резултати или позицията на Дружеството. Съответно, Дружеството не е извършило промени в счетоводната си политика през 2015 г.

2.1.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на финансовия отчет следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2015 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информацията, която се очаква да е приложима за финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу.

Ръководството очаква че всички приложими промени ще бъдат приложени в счетоводната политика на Дружеството в първия период, започващ след ефективната дата на публикуването им. Нови стандарти, разяснения и изменения, които не са приети или изброени по – долу не се очаква да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

Ръководството е започнало да оценява ефекта от въвеждането на МСФО 9, но все още не е в позиция да предостави количествена информация. На този етап главните области на промяна се очаква да имат ефект както следва:

- ▶ Класификацията и оценката на финансовите активи на Дружеството ще трябва да се преразгледат на база на новите критерии, които взимат предвид договорните парични потоци от активите и бизнес моделът, по който са управлявани;
- ▶ Моделът на очакваната кредитна загуба за обезценка ще трябва да бъде приложен върху търговските вземания на Дружеството и инвестиции във финансови активи;
- ▶ Няма да бъде възможно оценяването на капиталови инвестиции по себестойност, намалена с разходи за обезценка и всички такива инвестиции ще се оценяват по справедлива стойност. Промени в справедливата стойност ще бъдат представени в печалбата или загубата, освен ако Дружеството не вземе безвъзвратно решение да ги представя с друг всеобхватен доход.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС на 18 декември 2015 г.

Измененията са предназначени да насърчат допълнително компаниите да прилагат професионална преценка при определяне на това каква информация да бъде оповестена във финансовите отчети.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС на 18 декември 2015 г.

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

Годишни подобрения 2012 – 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г.

Тези изменения засягат следните стандарти:

- ▶ МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- ▶ МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

2.2. Консолидиран отчет на Групата

Този финансов отчет е консолидиран и е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период). Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. Тъй като Дружеството съставя консолидиран финансов отчет за първи път, сравнителната информация за предходната година включва само данни от индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2014 г.

2.4. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

2.5. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2015 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

2.6. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в

бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко повишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

2.7. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

2.8. Отчитане по сегменти

Дейностите на Групата имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

- а) естеството на продуктите и услугите;
- б) естеството на производствените процеси;
- в) вида или класа клиенти за техните продукти и услуги;
- г) методите, използвани, за разпространяване на техните продукти или за предоставяне техните услуги; и
- д) естеството на регулативната среда.

При анализа на оперативните резултати и при вземането на решения относно ресурсите и дейността на Групата ръководителят на предприятието, вземащ главните оперативни решения, не разделя Групата на сегменти.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Въз основа на гореизложеното Ръководството определя един сегмент за Групата – сделки с и управление на недвижими имоти.

2.9. Приходи

Приходите в Групата се признават на база принципа за начисляване до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Групата и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на продукция и стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход, когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи/(загуби) от дейността”.

2.10. Разходи

Разходите в Групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от лихви и курсови разлики от валутни операции.

2.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 2.6 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

2.12. Имоти, машини и оборудване

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно 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 други.

Групата е определила стойностен праг от 700,00 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 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 Групата кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Последващо оценяване

Избраният от Групата подход за последваща оценка на имотите, машините и оборудването е цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Групата използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен от ръководството на Групата, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават 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 консолидирания отчет за всеобхватния доход.

2.13. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- ▶ паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- ▶ лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити за оборотен капитал се включват в оперативна дейност;
- ▶ трайно блокираните парични средства (за обезпечения по банкови гаранции, по съдебни производства и др.) се представят на лицевата страна на баланса като част от паричните средства и еквиваленти, но не се включват като част от тях при изготвянето на отчета за паричните потоци;

- ▶ платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като “други постъпления (плащания)”, нетно към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на Дружеството за съответния период (месец).

2.14. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите и разпределението на осигурителните вноски се утвърждават конкретно с Кодекса за социалното осигуряване, Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС”, както и осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”.

Към Групата няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от Групата в качеството ѝ на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени (дефинирани) вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, фонд “ГВРС”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове – на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в консолидирания отчет за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Също така към датата на консолидирания финансов отчет Групата прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.15. Акционерен капитал и резерви

Дружеството-майка е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на **акционерен капитал**, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на Дружеството-майка. Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството-майка до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава Дружеството-майка е длъжно да формира и резерв **“фонд Резервен”**, като той се формира за сметка на:

- ▶ най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- ▶ средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- ▶ средствата, които при издаване на облигации, превръщани в акции, се получават над подлежащата на връщане сума.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

2.16. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2015 г. е 10% (2014 г.: 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на консолидирания финансов отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на консолидирания финансов отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- ▶ кредити и вземания;
- ▶ финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- ▶ инвестиции, държани до падеж;
- ▶ финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба на Групата включват акции. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени и под условие за предсрочно изплащане.

Отписване на финансов пасив се извършва, само когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

2.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. 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, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. 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 предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Групата. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу.

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

2.19.1. Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход като загуба от обезценка.

След 90 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства) и

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

2.19.2. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

3. База за консолидация**3.1 Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2015 участие %
Феникс Капитал Мениджмънт АД	България	Управление на имоти и инвестиции	99,99%
Бизнес Имоти Консулт ЕАД	България	Консултантски услуги, управление на имоти	100%
ТОПИНС.БГ БРОКЕР ЕООД	България	Други консултантски услуги	100%
БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ ЕООД	България	Други консултантски услуги	100%

3.2 Придобиване на „Феникс капитал мениджмънт“ АД през 2015 г.

На 31.08.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Феникс капитал мениджмънт“ АД със седалище в София чрез покупка на 99,99 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Феникс капитал мениджмънт“ АД е реализирало приходи в размер на 0 лв. и загуба в размер на 1 хил. лв., които са включени в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2015 г., приходите и загубата на Групата за периода щяха да бъдат същите стойности.

Общата цена на придобиване е в размер на 50 хил. лв. и следва да бъде платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването са под 1 хил. лв.

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Феникс капитал мениджмънт“ АД е извършено през 2015 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	50
Общо текущи активи	50
Нетни разграничими активи и пасиви	50
	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	50
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(50)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	-
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	-

Неконтролиращото участие (0,01 %) в дружество „Феникс капитал мениджмънт“ АД, признато към датата на придобиване, е оценено пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви и е под 1 хил. лв. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

3.3 Придобиване на „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД през 2015 г.

На 29.06.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Би Джи Кредит и Лизинг“ ЕООД не е реализирало приходи и разходи и няма резултат за периода, който да бъде включен в консолидирания финансов отчет.

Стойностите, отчетени във връзка с бизнес комбинацията са под Общата цена на придобиване е в размер под 1 хил. лв.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

3.4 Придобиване на „Топинс.БГ Брокер“ ООД през 2015 г.

На 20.07.2015 г. Групата придоби контрол над дружество „Топинс.БГ Брокер“ ООД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество „Топинс.БГ Брокер“ ООД е реализирало приходи в размер на 1 хил. лв. и загуба в размер на 2 хил. лв., които са включени в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2015 г., приходите и загубата на Групата за периода щяха да бъдат същите стойности.

Общата цена на придобиване е под 1 хил. лв. и следва да бъде платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването са под 1 хил. лв.

	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	0
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	21
Нетен входящ паричен поток при придобиването	21
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	-

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Общо възнаграждение	0
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(39)
Репутация	39

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност, както и с очакваното намаление на разходите. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

3.5 Придобиване на „Бизнес Имот Консулт“ ЕАД през 2015 г.

На 26.08.2015 г. Групата придоби контрол над дружество Бизнес Имоти Консулт ЕАД със седалище в София чрез покупка на 100% от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

От датата на придобиването дружество Бизнес Имоти Консулт ЕАД е реализирало приходи в размер на 0 лв. и загуба в размер на 5 хил. лв., които са включени в консолидирания финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2015 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат с 162 хил. лв. повече и печалбата на Групата щеше да е с 61 хил. лв. повече.

Общата цена на придобиване е в размер на 61 хил. лв. и следва да бъде платена с парични средства. Разходите, свързани с придобиването са под 1 хил. лв.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Бизнес Имоти Консулт ЕАД е извършено през 2015 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Търговски вземания	50
Други вземания	17
Пари и парични еквиваленти	49
Общо текущи активи	116
Задължения	(61)
Нетни разграничими активи и пасиви	55

	‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	31
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(49)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(18)
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	(18)

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Общо възнаграждение	61
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(55)
Репутация	6

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност, както и с очакваното намаление на разходите. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

4. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	-	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	45	-
Салдо към 31 декември	45	-
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	-	-
Салдо към 31 декември	-	-
Балансова стойност към 31 декември	45	-

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2015 ‘000 лв.	2014 ‘000 лв.
Топинс,БГ Брокер ООД	39	-
Бизнес Имоти Консулт ЕАД	6	-
Разпределение на репутацията към 31 декември	45	-

5. Финансови активи на разположение за продажба

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, е под 1 хил. лв. (2014 г.: 0 лв.) Групата е инвестирала в дялове на чуждестранно дружество, като акциите не се търгуват на публична борса и се отчитат по себестойност.

6. Търговски и други вземания

	2015 (хил. лв.)	2014 (хил. лв.)
Вземания от клиенти, брутно	369	-
Обезценка на вземания	(345)	-
Търговски вземания	24	-
Вземания от лихви	4	-
Общо	28	-

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка.

7. Парични средства и парични еквиваленти

	2015	2014
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Парични средства по разплащателни сметки в лева	81	70
Общо	81	70

Наличните към 31 декември 2015 г. парични средства са по разплащателни сметки на Дружеството. Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

8. Акционерен капитал

	2015	2014
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Акционерен капитал, внесен	100	100
Общо	100	100

Към 31 декември 2015 г., регистрираният акционерен капитал на „Феникс Капитал Холдинг“ АД възлиза на 100 хил. лв., разпределени в 1 000 броя акции с номинална стойност 100,00 лв. за една акция.

9. Търговски и други задължения

	2015	2014
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Търговски задължения	12	
Задължения по гаранции	16	-
Общо	28	-

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

10. Задължения по заеми

Групата е получила заем като към 31 декември 2015 г. задължението в размер на 31 хил. лв. включва задължение по главница 23 хил. лв. и задължения по лихви в размер на 8 хил. лв. Заемът е с фиксиран лихвен процент и следва да бъде погасен през 2016 г.

11. Разходи за обичайна дейност

	2015	2014
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за външни услуги	14	29
Разходи за възнаграждения на персонала	2	1
Други разходи	5	-
Общо	21	30

12. Свързани лица

12.1. Свързани лица

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, включително отношенията с управленския персонал от Съвета на директорите и основните акционери.

Свързани лица към 31.12.2015 г.

Вид на свързаност

Акционери:

Ей Джи Кепитъл АД

Акционер (99.00%)

Ванеса Дикран Краджян

Акционер (1.00%)

Членове на органите за управление:

Ей Джи Кепитъл АД

Член на Съвета на директорите

Васил Василев

Член на Съвета на директорите

Йордан Ангелов

Член на Съвета на директорите

Лица, които представляват

Георги Римпев

Изпълнителен директор

Димитър Савов

Прокурист

Дъщерни дружества

Бизнес Имот Консулт ЕАД

Феникс Капитал Мениджмънт АД

Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД

Топинс БГ Брокер ООД

12.2. Сделки със свързани лица

През 2015 година са осъществявани следните сделки със свързани лица:

	2015	2014
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Сделки със собственици		
Покупка на дъщерни предприятия	62	-
	62	-
Сделки с други свързани лица		
Покупка на дъщерни предприятия	50	-
	50	-

12.3. Сделки с ключов управленски персонал

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

1. Ей Джи Кепитъл АД
2. Васил Василев
3. Йордан Ангелов

През отчетния период не са начислявани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

12.4. Разчети със свързани лица

	2015	2014
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Вземания по предоставени услуги	38	-
Общо	38	-
Задължения към свързани дружества	86	-
Общо	86	-

Задълженията към свързани лица в размер на 55 хил. лв. са дължими през 2016 г. и са възникнали във връзка с придобиване на дъщерни дружества.

Задълженията към свързани лица в размер на 31 хил. лв. са възникнали във връзка със заем, получен от Групата в размер на 23 хил. лв. и начислени задължения за лихви в размер на 8 хил. лв. Заемът следва да бъде погасен през 2016 г.

13. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни иски към Групата.

14. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2015	2014
		<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Финансови активи на разположение за продажба:			
Дялове		-	-
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания		28	-
Вземания от свързани лица		38	-
Парични средства и парични еквиваленти		81	70
		147	70

Финансови пасиви	Пояснение	2015	2014
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски задължения	10	12	-
Задължения по заеми		31	
Задължения към свързани лица		86	
		129	-

Вижте пояснение 2.17 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти.

15. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 14.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на валутен риск и лихвен риск, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

Валутен риск

През 2015 г и 2014 г. по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата са деноминирани главно в евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, поради което валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Групата, е минимален.

Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Групата представя консолидираните си финансови отчети в български лева, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро и е оценен като минимален.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2015 г. Групата няма заеми или други финансови активи и пасиви с променливи лихвени проценти, поради което не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

Финансови активи	Пояснение	2015	2014
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания		28	-
Вземания от свързани лица		38	-
Парични средства и парични еквиваленти		81	70
		147	70

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политиката на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Към 31 декември 2015 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2015 г.	Текущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи финансови пасиви	129	-
Общо	129	-

В предходния отчетен период Групата не е имала договорните задължения.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства. Наличните парични ресурси не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

16. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

17. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2015 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20.04.2016 г.