АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2014

Съдържание

Обща информация ..... **i**
Доклад за дейността ..... **ii**
Отчет за за всеобхватния доход **1**
Отчет за финансовото състояние **2**
Отчет за промените в собствения капитал **3**
Отчет за паричните потоци **4**
Пояснителни бележки **5-24**

Управители

Христо Москов
Франческо Пиавонети
Хорхе Родригез

Адрес

Бизнес парк София
сграда 1А, ет.4
Младост 4
1766 София,
България

Правни консултации

Мариана Тодорова
Петър Кунзов

Обслужваща банка

Уникредит Булбанк АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз за годината приключваща на 31 декември 2014 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД („Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър на 1 декември 2009 г. в съответствие с Търговския закон на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ж.к. Младост 4, Бизнесе парк София, сгр.1А, ет.4.

Основната дейност на Дружеството е управление на недвижими имоти.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

През 2014 г. Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД управлява комплекс „Бизнес парк София", София, България.

През 2014 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 4,624 хил.лв.

Съгласно Отчета за всеобхватния доход за годината приключваща на 31 декември 2014 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с корпоративен данък е печалба в размер на 693 хил.лв., а след облагане с данъци - 623 хил.лв.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Дружеството е с капитал 5 хил.лв., разпределен в 500 дяла по десет лв. номинална стойност всеки. Към 31 декември 2014 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Арко Риъл Естейт Мениджмънт Лтд., Малта.

ИНВЕСТИЦИИ

Към 31 декември 2014г. Дружеството няма участия в други предприятия.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Както и предходните години, усилията на ръководството през 2015г. ще са насочени към успешното управление на проект „Бизнес парк София".

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2014г. Дружеството няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2014г. Дружеството се управлява и представлява поотделно от Франческо Пиавонети, Хорхе Родригез и Христо Москов.

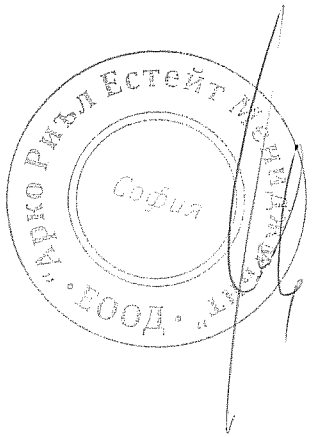
ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2014г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.



Христо Москов

Управител
Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД

Гр. София
15 май 2015 г.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	Бележки	2014	2013
Приходи от управление на имоти	3	4,624	4,624
Оперативни разходи	4	(3,534)	(3,701)
Резултат от оперативна деност (нетно)		**1,090**	**923**
Административни разходи	5	(359)	(346)
Други разходи		(33)	(93)
Други загуби (нетно)		**(392)**	**(439)**
Финансови разходи		(31)	(33)
Финансови приходи		26	
Финансови разходи (нетно)		**(5)**	**(33)**
Печалба/загуба преди данъци		**693**	**451**
Разход за данък върху доходите	6	(70)	(47)
Печалба/загуба за годината		**623**	**404**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**623**	**404**

Христо Москов
Управител

Борислав Христов
Финансов Директор

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 15 май 2015 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2014 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2014	2013
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Машини, съоръжения и оборудване	7	33	29
Нематериални активи	8	1	2
Разходи за бъдещи периоди		-	1
Предоставени търговски заеми на свързани лица	9	462	
Общо дълготрайни активи		**496**	**32**
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	10	62	76
Вземания от свързани лица	10,15	5,772	5,480
Разходи за бъдещи периоди		1	1
Отсрочени данъци за бъдещи периоди		59	55
Парични средства и парични еквиваленти	11	259	419
Общо краткотрайни активи		**6,153**	**6,031**
ОБЩО АКТИВИ		**6,649**	**6,063**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	12	5	5
Натрупани печалби/загуби		3,517	2,894
Общо капитал		**3,522**	**2,899**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от свързани лица	13,15	2,213	2,331
Общо дългосрочни пасиви		**2,213**	**2,331**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	14	914	833
Общо краткосрочни пасиви		**914**	**833**
Общо пасиви		**3,127**	**3,164**
ОБЩО АКТИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		**6,649**	**6,063**

Христо Москов
Управител

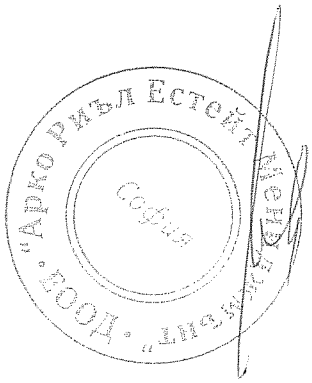
Борислав Христов
Финансов Директор

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 15май 2015 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Към 31 декември 2014 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Натрупана печалба/загуба	Общо
На 1 януари 2013 г.	5	2,490	2,495
Печалба за годината	-	404	404
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход			
На 31 декември 2013 г.	**5**	**2,894**	**2,899**
На 1 януари 2014 г.	5	2,894	2,899
Печалба за годината	-	623	623
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход			
На 31 декември 2014 г.	**5**	**3,517**	**3,522**



Христо Москов
Управител

Борислав Христов
Финансов Директор

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 15 май 2015 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

АРКО РИЪЛ ЕСТЕЙТ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2014	2013
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		4,826	4,859
Плащания към доставчици и персонал		(3,815)	(3,681)
Плащане на ДДС		(533)	(503)
Други плащания		(463)	(475)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**15**	**200**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на машини, съоръжения и оборудване		(29)	(13)
Нетни парични потоци инвестиционна дейност		**(29)**	**(13)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от получени заеми			186
Изплащане на получени заеми		(146)	
Нетни парични потоци от финансова дейност		**(146)**	**186**
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(160)	373
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		419	46
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	11	**259**	**419**

Получени лихви	-	-
Платени лихви	-	-

Христо Москов
Управител

Борислав Христов
Финансов Директор

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 15 май 2015 г.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

1. Обща информация

Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД ("Дружеството" или "Арко") е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър на 1 декември 2009 г. с адрес на управление сграда 1А, ет.4 в комплекс Бизнес парк София.

Финансовият отчет на Арко за годината, приключваща на 31 декември 2014 е одобрен за издаване на 15 май 2015 г. Този финансов отчет подлежи на одобрение от едноличния собственик.

Основната дейност на Дружеството включва управлениена на недвижими имоти.

Пряк едноличен собственик на Дружеството е Арко риъл естейт Малта, Лтд, Малта. Крайната компания-майка на Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови.

2.1. База за изготвяне

Настоящият финансовият отчет е изготвен на база на историческа цена. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на отчета ръководството но Дружеството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащо предприятие. При тази оценка цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е най-малко, но не се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период, е взета под внимание.

Собственикът на Дружеството има право да промени финансовите отчети след тяхното издаване, ако това е необходимо.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2014 г.

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

- МСФО 11 Съвместни ангажименти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 11 Съвместни ангажименти замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия", „съвместно контролирани операции" и „съвместно контролирани активи" с две категории – „съвместни операции" и „съвместни предприятия". Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2014 г. (продължение)

- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (ревизиран 2011 г.) .), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 Съвместни ангажименти.

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови пасиви, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Правото на нетиране на финансови активи и пасиви е в сила към момента, а не възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Търсеният ефект от изменението е да се намалят обстоятеслтвата, при които възстановимата стойност на активи или групи активи генериращи парични потоци се изисква да бъде оповестена, да се изяснят изискваните оповестявания и да се представи изричното изискване да се оповестява дисконтовия процент, който се използва при определяне на обезценката (или нейното възстановяване), където възстановимата стойност (базирана на справедлива стойност минус разходите при отписване) е определена, чрез използването на техника на настоящата стойност.

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Според измененията няма да бъде необходимо да се преустанови счетоводното отчитане при хеджиране, ако хеджиран дериватив е бил новиран, при условие че определени критерии са удволетворени. Новацията индикира събитие, при което първоначалните страни по дериватив са съгласни, че един или повече клирингови контрагенти заменят първоначалния контрагент, за да станат те новите контрагенти на всяка от страните. За да има полза от изменените насоки, новацията на централен контрагент трябва да е в резултат на закони и правила или от въвеждането на закони и правила.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2014 г. (продължение)

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване (издадени на 28 юни 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 4 април 2013 г., публикувани в ОВ на 5 април 2013 г.

Целта на измененията е да се предостави допълнително облекчение при преминаването към МСФО 10, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, чрез „ограничаване на изискването да бъде предоставяна коригирана сравнителна информация само за предходния сравнителен период". Също така, бяха направени изменения на МСФО 11 и МСФО 12, за да се елеминира изискването да бъде предоставяна сравнителна информация за периоди, предхождащи предходния период.

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване и МСС 27 Индивидуални финансови отчети - отнасят се за инвестиционните предприятия (издадени на 31 октомври 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикувани в ОВ на 21 ноември 2013 г.

Измененията определят изискванията за това, дадено дружество да бъде оценено като „инвестиционно дружество". Ако дадено дружество отговаря на дефиницията за инвестиционно дружество, не е позволено то да консолидира дъщерните си дружества и от него се изисква да измерва инвестициите си в тези дъщерни предприятия по справедлива стойност през печалба и загуба. Въпреки това от инвестиционното дружество все още ще се изисква да консолидира дъщерно дружество, когато дъщерното дружество извършва услуги, които се отнасят към инвестиционните дейности извършвани от инвестиционното дружество.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени във официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръковдоството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване" и „пазарно условие" и добавя дефиниции за „условие за резултат" и „условие за отработен трудов стаж" (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване").

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила (продължение)

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят развнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че пубикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което осигурява услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новия или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и Оценяване или МСФО 9 Финансови Инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови Инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес Комбинцаии, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано на 14 юни 2014 г.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила (продължение)

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи така и за тези, за които момента и сумата на налога е сигурна. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизащи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда" и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за перминаването (издадени на 16 декември 2011 г.), в сила от 1 януари 2015 г.; отчитане на хеджирането и изменения към МСФО 9, МСФО 7 и МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 г.).

МСФО 9 е първата част от проекта на СМСС да замени съществуващия МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към края на 2010 г. и заменя, базирайки се на един единствен принцип, четирите категории финансови активи при тяхното оценяване, съгласно класификацията на МСС 39. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, касаещи финансови активи, които са държани преди получаването на парични потоци, които представляват плащания на главници и лихви. За всички останали финансови активи, включително тези държани за търгуване, най-подходящата база за оценка е справедлива стойност. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода на амортизация и разрешава метода на амортизация само при активи, оценявани по амортизирана стойност. Все още се разработват допълнителни раздели, свързани с обезценката на активи и отчитането на хеджиране. Ръководството на дружеството трябва да оцени ефектите от измененията върху финансовите отчети. Въпреки това, то не очаква промените да бъдат прилагани преди издаването на всички раздели на стандарта, когато ще може да оцени цялостното им въздействие върху финансовите отчети.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2017 г.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС (продължение)

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението предствлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща проява на изразходване.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукция в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издаден на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоцирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продадения или апортиран актив представлява бизнес.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС (продължение)

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет" и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).

Измененията се отнасят до проблеми, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционните дружества.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи периоди и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Обезценка на вземания

Дружеството използва коректива сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

Вземанията на Дружеството произтичат галвно от услуги, предоставени на свързани лица. Тази експозиция се управлява на групово ниво.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините, съоръженията и оборудването, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. При извършване на разходи за основен ремонт на машина и/или съоръжение, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Машините, съоръженията и оборудването се отписват при продажба или когато не се очакват бъдещи икономически изгоди от използването или при освобождаване от актива. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Активите в процес на изграждане не се амортизират.

Полезният живот на машините, съоръженията и оборудването е определен, както следва:

	Години
Машини и съоръжения	3.33
Стопански инвентар	6.67
Компютърна и електронна техника	2

Активите се амортизират от месеца на въвеждането им в експлоатация. В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на машини, съоръжения и оборудване се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на актива.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи (продължение)

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Лицензите се амортизират за срока на валидност.

Полезният живот на нематериалните активи е определен, както следва:

	Години
Софтуер	2

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите си активи при първоначално признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства, краткосрочни депозити, търговски и други вземания.

Последваща оценка

Оценката на финансовите активи зависи от класификацията им както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване).

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на финансови активи (продължение)

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, съществува вероятност длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може да събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалба или загуба, лихвоносни заеми и привлечени средства, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите пасиви при първоначално признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като по отнешение на получените заеми и привлечени средства, справедливата стойност се намлява с преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последваща оценка

Оценката на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се компенсират и стойността им се представя нетно в отчета за финансовото състояние само, ако има неоспоримо право за компенсиране на признатите стойности и има намерение да се покажат на нетна база, или да се реализират активите и да се погасят задълженията едновременно.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с начислена обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление на стойността. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиване и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

Отписване на финансови активи и пасиви
Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансовия актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

Провизии
Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Регистриран капитал

Регистрираният капитал представлява стойността на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на услугата към края на отчетния период. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, до размера на направените разходи ако поселдените са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

Отсрочен данък (продължение)

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо;
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

3. Приходи от управление на имоти

	2014	2013
Приходи от управление на недвижими имоти	4,606	4,617
Печалба от услуги по ремонти (нето)	-	2
Други приходи	18	5
	4,624	**4,624**

4. Оперативни разходи

	2014	2013
Разходи за фасилити мениджмънт	(1,656)	(1,723)
Разходи за заплати	(1,878)	(1,978)
	(3,534)	**(3,701)**

5. Административни разходи

	2014	2013
Общоадминистративни разходи	(286)	(278)
Амортизация	(21)	(20)
Разходи за офис обзавеждане	(6)	(4)
Поддръжка на компютърна мрежа и софтуер	(46)	(44)
	(359)	**(346)**

6. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2014 и 2013 са:

	2014	2013
Разход за текущ данък върху дохода	(75)	(102)
Разход / (приход) от изменение на отсрочените данъци	5	55
Разход за данък върху доходите отчетен в отчета за всеобхватния доход	**(70)**	**(47)**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2014 е 10% (2013: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2014 и 2013, е представено по-долу:

	2014	2013
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	693	451
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2014 (2013: 10%)	(69)	(45)
Постоянни данъчни разлики	(1)	(2)
Разход за данък върху доходите	**(70)**	**(47)**
Ефективна данъчна ставка	10%	10%

7. Машини, съоръжения и оборудване

	Стопански инвентар	Моторни превозни средства	Компютри и офисно оборудване	Общо
Отчетна стойност				
На 1 януари 2013 г.	45	14	111	170
Придобити	5	-	6	11
На 31 декември 2013 г.	**50**	**14**	**117**	**181**
На 1 януари 2014 г.	50	14	117	181
Придобити	-	-	23	23
На 31 декември 2014 г.	**50**	**14**	**140**	**204**
Амортизация и обезценка				
На 1 януари 2013 г.	22	10	102	134
Начислена амортизация за годината	8	4	6	18
На 31 декември 2013 г.	**30**	**14**	**108**	**152**
На 1 януари 2014 г.	30	14	108	152
Начислена амортизация за годината	9	-	10	19
На 31 декември 2014 г.	**39**	**14**	**118**	**171**
Балансова стойност				
На 31 декември 2013 г.	**20**	**-**	**9**	**29**
На 31 декември 2014г.	**11**	**-**	**22**	**33**

8. Нематериални активи

	Софтуер
Отчетна стойност	
На 1 януари 2013 г.	63
Придобити	-
На 31 декември 2013 г.	**63**
На 1 януари 2014 г.	63
Придобити	1
На 31 декември 2014 г.	**64**
Амортизация и обезценка	
На 1 януари 2013 г.	58
Начислена амортизация за годината	3
На 31 декември 2013 г.	**61**
На 1 януари 2014 г.	61
Начислена амортизация за годината	2
На 31 декември 2014 г.	**63**
Балансова стойност	
На 31 декември 2013 г.	**2**
На 31 декември 2014 г.	**1**

9. Предоставени търговски заеми на свързани лица

На 03 януари 2014 г., Дружеството предоставя търговски заем на свързано лице при следните условия:

- Договорена сума: 435 хиляди лв.
- Непогасена част от заема към 31 декември 2014 г. – 435 хиляди лв. и вземане по начислени лихви в размер на 27 хиляди лв. представени като предоставени търговски заеми на свързани лица на стойност 462 хиляди лв.
- Лихвен процент: Фиксиран на 6 %;
- Падеж: 31 декември 2017.

10. Търговски и други вземания и вземания от свързани лица

	2014	2013
Вземания от свързани лица	5,772	5,480
Търговски и други вземания	62	76
	5,834	**5,556**

11. Парични средства и парични еквиваленти

	2014	2013
Парични средства в брой	2	-
Парични средства в банкови сметки	257	419
	259	**419**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти.

12. Основен капитал

Към 31 декември 2014 г. основният капитал на Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД е изцяло платен и се състои от 500 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки на стойност 5 хиляди лв. Едноличният собственик на капитала е Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта.

13. Получени лихвоносни заеми от свързани лица

Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД има получени заеми от едноличния собственик на капитала Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта, както следва:

На 30 ноември 2009 г., Дружеството получава заем от свързано лице при следните условия:

- Договорена сума: 293 хиляди лв. (150 хиляди евро)
- Усвоена сума: 235 хиляди лв. (120 хиляди евро)
- Непогасена част от заема към 31 декември 2014 г. – 123 хиляди лв
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: Фиксиран на 2.8 %;
- Падеж: 31 декември 2017.

13. Получени лихвоносни заеми от свързани лица (продължение)

На 24 юни 2011 г., Дружеството получава заем от свързано лице при следните условия:

- Договорена сума: 5,085 хиляди лв. (2,600 хиляди евро)
- Усвоена сума: 2,015 хиляди лв. (1,030 хиляди евро)
- Непогасена част от заема към 31 декември 2014 г. – 2,015 хиляди лв.-главница Начислената лихва към 31 декември 2013 е в размер на 75 хил.лв;
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: Фиксиран на 1.125 %;
- Падеж: 24 юни 2021 г.

14. Търговски и други задължения

	2014	2013
Търговски задължения	844	768
Задължения за данъци	39	35
Корпоративен данък за внасяне	-	-
Търговски задължения към свързани лица (Бележка 15)	31	30
	914	**833**

Търговските задължения не са лихвоносни и обикновено са със срок на плащане от пет дни.

15. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2014 г. крайната компания-майка на Арко риъл естейт мениджмънт ЕООД е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд., Каймански острови. Не са осъществени сделки между Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД и крайната компания майка.

Междинна компания-майка

Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд. е едноличен собственик на Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта (прекият собственик на Арко).

Пряк едноличен собственик

Прекият собственик на Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД е Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд., Малта

Други свързани лица

Бизнес Парк София 2 ЕООД, БПС 14 ЕООД, София Шелтър Пропъртиз ЕООД и Бизнес Парк София ЕООД, Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД, Арко Риъл Пропъртис Холдингс, БПС Лтд, БПС 1 Малта Лтд, БПС 2 Малта Лтд., ССП Малта Лтд., Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови.

15. Оповестявания на свързани лица (продължение)

Транзакциите между свързани лица за отчетния период са са както следва:

Описание			Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Заеми от / на свързани лица				
Междинна компания-майка				
Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. Лтд., Малта	главница	2014	-	2,138
	лихва		-	75
Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. Лтд., Малта	главница	2013	-	2,279
	лихва		-	52
Бизнес Парк София 2 ЕООД	главница	2014	435	-
	лихва		27	-
Бизнес Парк София 2 ЕООД	главница	2013	-	-
	лихва		-	-
		2014	**462**	**2,213**
		2013	**-**	**2,331**

Подробности за заемите от/на свързани лица са представени в Бележки 9 и 13.

Продажби / покупки от свързани лица		Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Крайна компания-майка					
Арко Капитал Корпорейшън Лтд.	2014	-	-	-	-
Арко Капитал Корпорейшън Лтд.	2013	-	-	-	9
Други свързани лица					
Бизнес парк София ЕООД	2014	2,816	-	2,836	-
Бизнес парк София ЕООД	2013	2,794	-	2,207	-
БПС 14 ЕООД	2014	186	-	52	-
БПС 14 ЕООД	2013	193	-	45	-
Бизнес парк София 2 ЕООД	2014	937	101	2,867	-
Бизнес парк София 2 ЕООД	2013	953	177	3,211	21
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2014	85	63	17	31
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2013	94	16	17	-
	2014	**4,024**	**164**	**5,772**	**31**
	2013	**4,034**	**193**	**5,480**	**30**

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица се осъществяват по договорени цени.

За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

16. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми от свързазни лица. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Финансовите активи на Дружеството са парични средства и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са ликвиден риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, тъй като по отношение на краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви прилага фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Кредитният риск, който възниква от финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 г. Кредитният риск се управлява на групово ниво, тъй като вземанията на дружеството са от свързани лица.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като основната част от вземанията и задълженията му са деноминирани в лева и/или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Дружеството цели постигане на гъвкавост чрез използване на финансиране от свързани лица.

Управление на капитала

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал, да разпредели или не дивиденти, по решение на едноличния собственик.

17. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Ръководството на Дружестовто счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности.

18. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили съществени събития след края на отчетния период, които да налагат корекция и/или оповестяване във финансовите отчети на Дружеството за годината приключваща на 31 декември 2014 г..