

**ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ
БЪЛГАРИЯ ЕАД**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ
ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2015

ДОКЛАД**НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР****ДО АКЦИОНЕРИТЕ****НА "ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ" ЕАД**Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на компанията "ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ" ЕАД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за годишния финансов отчет

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

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този 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 финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в годишния финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия 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 финансовия 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 годишния финансов отчет.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

Мнение

В резултат на това, удостоверяваме, че по Наше мнение финансовия отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД към 31 декември 2015г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание към оповестеното в бележка 2, параграф за „Действащо предприятие“ от приложенията към финансовия отчет, че въпреки превишението на текущите пасиви над текущите активи на Компанията с 4 861 хил.лв. към 31 декември 2015г., ръководството не счита, че ще бъде нарушен принципа „Действащо предприятие“ в обзримо бъдеще. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си чрез продажба на някои от притежаваните имоти, разсрочване на задълженията си, а също и чрез подкрепа от Собственика, в случай на необходимост. Ръководството на Компанията е обявило, че няма планове за прекратяването на Компанията, има подписани дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Доклад върху други законови изисквания – Годишен доклад за дейността, съгласно Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството (Отм.), ние се запознахме със съдържанието на годишния доклад за дейността на Компанията. Годишният доклад за дейността не е част от финансовия отчет на Компанията. По наше мнение, историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, изготвен от ръководството на „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, съгласно чл.33 от Закона за счетоводството (Отм.), съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания от нас финансов отчет към и за годината завършваща на 31 декември 2015г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността от 28 март 2016г., се носи от Ръководството на Компанията.

СОП „РСМ България“ ООД

Управител:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

Регистриран одитор, отговорен за одита:

ЕВГЕНИ АТАНАСОВ

19 май 2016 година

гр. София, България





	Бележки	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Машини и съоръжения	3	209	224
Инвестиционни имоти	4	21,980	12,039
Нетекущи търговски вземания	6	-	31
Общо нетекущи активи		22,189	12,294
Текущи активи			
Активи, класифицирани като държани за продажба	7	-	4,834
Търговски други вземания	8	554	507
Парични средства и парични еквиваленти	9	274	24
Общо текущи активи		828	5,365
ОБЩО АКТИВИ		23,017	17,659
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10	1,501	1,501
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		(4,268)	(3,441)
Нетна печалба/(загуба) за годината		4,645	(827)
Общо собствен капитал:		1,878	(2,767)
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	11	15,450	20,178
Общо нетекущи финансови пасиви		15,450	20,178
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	269	181
Текущи финансови пасиви	13	5,420	67
Общо текущи пасиви		5,689	248
Общо пасиви		21,139	20,426
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		23,017	17,659

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕАД:

Д. Михайлов – Изпълнителен директор

Н. Костов – Председател на СД

С. Арсов – представляващ
Сателит X АД – съставител

Дата: 28 март 2016

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.



ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Приходи	14	754	569
Други приходи	15	5,175	58
Разходи за материали		(1)	-
Разходи за амортизации	3	(15)	(62)
Разходи за външни услуги	16	(101)	(60)
Разходи за заплати		(50)	(33)
Разходи за социални осигуровки		(5)	(6)
Други оперативни разходи	17	(1)	(33)
Финансови разходи, нетно	18	(1,111)	(1,246)
ПЕЧАЛБА/ (ЗАГУБА) ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ		4,645	(813)
Данъци	5	-	(14)
НЕТНА ПЕЧАЛБА/(ЗАГУБА)		4,645	(827)
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		4,645	(827)

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД:

Д. Михайлов – Изп. Директор
Н. Костов – Председател на СД

С. Арсов – представляващ
Сателит X АД – съставител

Дата: 28 март 2016

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.



ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Нетна печалба/(загуба)	4,645	(827)
Корекции за:		
Начислена амортизация	15	62
Разходи за лихви	1,033	1,245
Отписани задължения	(68)	(21)
Преоценка на инвестиционни имоти (Печалба)/Загуба от отписани ИМС	(5,107)	(21)
Други финансови разходи	47	-
Оперативен резултат преди промени в работния капитал	565	438
Нетни промени в работния капитал в:		
(Увеличение)/намаление в търговски и други вземания	(16)	(230)
Увеличение/(намаление) в търговски и други задължения	156	30
Промени в работния капитал	705	(200)
Платени лихви	(3,765)	(218)
НЕТНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(3,060)	20
Постъпления свързани с имоти, съоръжения, стопански инвентар и инвестиционни имоти	-	469
НЕТНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	-	469
Плащания по заеми	(12,043)	(974)
Постъпления от заеми	15,400	450
Други финансови плащания	(47)	-
НЕТНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ/(ЗА) ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	3,310	(524)
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	250	(35)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ КЪМ 1 ЯНУАРИ	24	59
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ	274	24

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕАД:

Д. Михайлов – Изпълнителен директор
Н. Костов – Председател на УС

С. Арсов - представляващ
Сателит Х АД - съставител

Дата: 28 март 2016

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Заверил съгласно одиторски доклад.

19 MAY 2016

Р. М. България ООД

Управител

Регистриран одитор

RSM Bulgaria Ltd



ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Натрупани печалби/загуби	Общо
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013	1,501	(3,437)	(1,936)
Промени в собствения капитал през 2014г			
Нетна загуба за 2014	-	(827)	(827)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014	<u>1,501</u>	<u>(4,264)</u>	<u>(2,763)</u>
Нетна печалба за 2015	-	4,645	4,645
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015	<u>1,501</u>	<u>377</u>	<u>1,878</u>

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕАД:

Д. Михайлов – Изпълнителен директор
Н. Костов – Председател на УС

С. Арсов – представляващ
Сателит Х АД - съставител

Дата: 28 март 2016

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.



Съдържание

Стр.

Годишен доклад за дейността на Дружеството	
Доклад на независимия одитор	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Бележки към финансовия отчет	5
- 23	

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2015 година

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2015г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството "Чефин Риъл Естейт България" ЕООД е регистрирано в България с решение № 1 от 26 февруари 2002 г. на софийски градски съд, фирмено дело № 1958 / 2002 г. и е със седалище гр. София, р-н Връбница, бул.Сливница № 425.

Основната дейност е изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси и др., както и участие в други търговски дейности, осъществяването на които не е забранено от българското законодателство.

С решение 873 от 13.05.2013 г. Софийски градски съд открива производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ срещу Чефин Риъл Естейт България ЕООД и обявява неплатежоспособността на Дружеството като определя начална дата – 30.01.2012 г. Назначава за временен синдик Николай Митов и налага общ запор и възбрана върху имуществото на дружеството.

С решение № 518 от 07.04.2014г. на Софийски градски съд е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебно споразумение. Съгласно договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл.740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика.

През 2015г. е преобразувана правната форма на Дружеството в Еднолично Акционерно Дружество, и промяната е вписана в Агенция по Вписванията – Търговски Регистър на 22.12.2015г.

В края на 2015 г.е извършена продажба на 100% от дяловете в Дружеството от страна на Фиско Груп ЕООД. Новият собственик на Дружеството е МВБ Имоти ЕООД.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

За съжаление, очакванията на ръководството за съживяване на икономическата обстановка в България през 2015 година не се сбъднаха. Строителството и бизнеса с недвижими имоти продължиха да бъдат едни от най-засегнатите дейности от кризата, като стартиралите нови проекти бяха изключително малко и извършваните строителни дейности бяха свързани основно с проекти стартирали преди кризата и временно "замразени". Не бе отбелязана и никаква промяна в политиката на банките както по отношение на инвестиционното кредитиране така и при ипотечните кредити отпускани на физически лица.

Имайки предвид съществуващата пазарна ситуация, Дружеството продължи следваната и през предходната година политика на изчакване до подобряване на икономическата обстановка.

Дейността и съответно приходите на Дружеството за момента са изцяло свързани с отдаването под наем и стопанисването на Продажбения и следпродажбен център и

“ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015

прилежащите към нея инсталационни системи и инвентар. За 2015г. дружеството отчита печалба в размер на 4 645 хил. лв., формирана основно от реализирани приходи от преценка на инвестиционните имоти на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД. Подписани са дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, като ръководството счита, че ще се генерират достатъчно парични потоци от дейността в следващите години, които да покриват задълженията на дружеството. Текущите пасиви на дружеството към 31.12.2015г. не са покрити с текущи активи, като недостига към 31 декември 2015г. е 4,861 хил.лв. ръководството счита, че ще успее да погасява текущите си задължения, вкл. с допълнително финансиране и не счита, че ще бъде нарушен принципа „Действащо предприятие“ в обозримо бъдеще. Нетекущите задължения са основно към „Централна Кооперативна Банка“ АД и „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си чрез продажба на някои от притежаваните имоти, разсрочване на задълженията си, а също и чрез подкрепа от Собственика, в случай на необходимост. Ръководството и едноличния собственик нямат планове за прекратяване на дружеството. На 23.05.2012г. ръководството на Дружеството е взело решение за увеличаване на основния капитал чрез прехвърляне на част от главницата по заем към едноличния собственик на капитала в размер на 1,000 хил.лв. Към 31.12.2015г. основния капитал на Дружеството е в размер на 1,501 хил. лв.

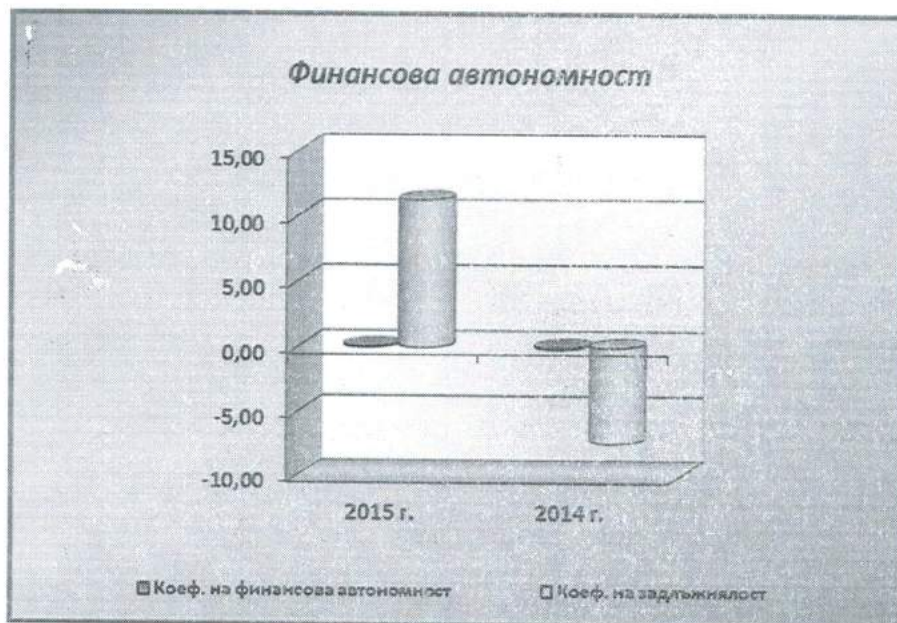
АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2015 г.	2014 г.
Приходи	5929	627
Разходи	1284	1440
Финансов резултат преди данъци	4645	-813



	2015 г.	2014 г.
Коеф. на финансова автономност	0,09	(0,14)
Коеф. на задлъжнялост	11,26	(7,38)



	2015 г.	2014 г.
Коеф. на обща ликвидност	0,15	2,27
Коеф. на бърза ликвидност	0,15	2,27
Коеф. на незабавна ликвидност	0,05	0,10
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,05	0,10



СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2016 г.

Собствениците и Ръководството имат няколко основни приоритетни задачи за изпълнение свързани със състоянието в което дружеството е придобито.

“ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Основна цел на ръководството е дружеството да работи дългосрочно на пазарна основа и да разреши проблемите натрупани при управлението на предишните собственици. За да се постигне тази цел ще се положат усилия за изплащане на задълженията към кредиторите.

Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на отношението на дълг към капитал. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2015 година.

Капиталовата структура на Дружеството се състои от краткосрочни заеми, парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал, включващ основен капитал и натрупана загуба.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г. 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.

Финансовия отчет е одитиран от RSM Bulgaria, специализирано одиторско предприятие.

Ръководството на дружеството е представило на одиторите всички счетоводни записи и документи, които са били поискани по време на одита.

Друга информация, изисквана по закон

Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина. Дружеството също така не е осъществявало научна и развойна дейност

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2015 г. дружеството се представлява и управлява от г-н Димитър Пламенов Михайлов – Изпълнителен Директор и г-н Николай Константинов Костов – Председател на Съвета на Директорите. Член на Съвета на директорите е Мариан Огнянов Макавеев, който представлява дружеството до 22 декември 2015 г.

Финансово управление на риска

Политиката на Дружеството по отношение финансовото управление на риска е оповестена в приложение 21 Управление на финансовия риск от приложените финансови отчети.

Събития след датата на отчета

На 18.02.2016г. по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан залог на търговското предприятие, като съвкупност в полза на ЦКБ АД

за обезпечаване на задължения по договор за банков кредит от 30.12.2015г. за 15 400 хил.лв.
Няма други събития настъпили след датата на финансовия отчет, които да налагат корекции
или допълнителни оповестявания.

Изпълнителен Директор:

Димитър Михайлов

Председател на СД:

Николай Костов



28.03.2016 г.

1. Правен статут

“Чефин Риъл Естейт България” ЕАД (“Дружеството”) е Еднолично акционерно дружество, чиито акции не се търгуват публично. Дружеството има за основна дейност изграждането и стопанисването на сгради, предоставянето под наем на офиси, както и участието в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство. Дружеството осъществява своята дейност в Република България и има адрес на регистрация: бул. “Сливница” 425, Община Връбица, София, България.

С решение 873 от 13.05.2013 г. Софийски градски съд открива производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ срещу Чефин Риъл Естейт България ЕООД и обявява неплатежоспособността на Дружеството като определя начална дата – 30.01.2012 г. Назначава за временен синдик Николай Митов и налага общ запор и възбрана върху имуществото на дружеството.

С решение № 518 от 07.04.2014г. на Софийски градски съд е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебно споразумение. Съгласно договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл. 740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдикъ.

В края на 2013 г.е извършена продажба на 100% от дяловете на Дружеството от страна на Ентаило Холдингс Лимитид (Entailo Holdings Limited) и собственик на 100 % от дяловете на Дружеството става „Фиско Груп“ ЕООД. С Договор за покупко – продажба от 30.12.2015г., „Фиско Груп“ ЕООД продава всичките свои 1 501 броя акции от капитала на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „МВБ Имоти“ ЕООД. От 30.12.2015г. едноличен собственик на капитала на Дружеството вече е „МВБ Имоти“ ЕООД.

От м. декември 2015 г. управляващи и представляващи Дружеството са Димитър Пламенов Михайлов – Изпълнителен Директор и Николай Константинов Костов – Председател на Съвета на Директорите.

Към 31 декември 2015 в Дружеството работят 4 души (2014:3)

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, 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.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството прилага към всяка балансова дата МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност по отношение на финансовите инструменти и нефинансовите активи оценявани по справедливата им стойност.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на един актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарните участници към датата на оценката.

Оценяване на справедливата стойност се базира на предположението, че продажбата на актива или прехвърлянето на задължението се осъществява:

- На основния пазар за актива или пасива или,
- При липса на основен пазар, на най-благоприятния пазар за актива или пасива.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Основният или най-благоприятният пазар следва да бъдат достъпни за Дружеството.

Справедливата стойност на актива или пасива се оценява като се допуска, че участниците на пазара ще използват тази стойност при оценката на актива или пасива, и че те ще действат съгласно най-добрия икономически интерес.

Справедливата стойност на нефинансовите активи се определя като се вземе предвид способността на участниците да генерират икономически ползи като използват актива или като го продадат на друг пазарен контрагент, който ще използва актива по най-добрия и ефективен начин.

Дружеството прилага техники за оценка, подходящи при съответните обстоятелства, и за които са налице достатъчно данни за оценка на справедливата стойност, като максимизира използването на обозрими параметри и свежда до минимум използването на необозрими параметри.

Всички активи и пасиви, за които се използва при оценката им или се оповестява справедлива стойност, се делят на следните три нива на йерархия на базата на хипотезите на техниките на оценяване:

- Ниво 1 — Котирани (некорегирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено
- Ниво 3 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност не могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено

Към всяка балансова дата, Ръководството прави анализ на промените в справедливата стойност на активите и пасивите и следи за отражението им във финансовите отчети съгласно приетата счетоводна политика. Дружеството прави преценка дали е настъпила промяна в категоризирането на активите или пасивите съгласно хипотезите на техниките на оценяване. С помощта на сертифицирани оценители Ръководството сравнява всяка от промените в справедливата стойност на активите и пасивите с обозримите параметри за да се потвърди, че промените са разумни.

Дружеството определя активите и пасивите, за които следва да бъдат направени оповестявания във връзка със справедливата им стойност, на базата на техния характер, рискове и нивото на йерархия, в което те попадат, посочено по-горе.

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

Към 31.12.2015г.

Балансова стойност

Справедлива стойност

Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност

Заеми и
вземания
Други
финансови
пасиви

Общо

Ниво 1

Ниво 2

Ниво 3

общо

Парични средства и парични еквиваленти

274

274

Търговски и други вземания

554

-

554

-

-

-

-

Общо финансови активи

828

-

828

-

-

-

-

Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност

Банкови заеми

15 400

15 400

Други финансови пасиви

5 470

5 470

Търговски и други задължения

269

269

Общо финансови пасиви

-

21 139

21 139

-

-

-

-

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Към 31.12.2014г.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност	Заеми и вземания	Други финансови пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	общо
Парични средства и парични еквиваленти	24		24				
Търговски и други вземания	538	-	538	-	-	-	-
Общо финансови активи	562	-	562	-	-	-	-
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност							
Други финансови пасиви		20 245	20 245				
Търговски и други задължения		181	181				
Общо финансови пасиви	-	20 426	20 426	-	-	-	-

За инвестиционните имоти през 2015г. е направена пазарна оценка от независимия лицензиран оценител – Консултантска фирма „Брайт Консулт“ ООД.

При оценката от независимия оценител са приложени два подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на земи и сгради: „Метод на пазарните сравнения“ за земи и „Метод на вещната стойност“ за сгради. Данни за справедливата пазарна стойност и признатите приходи от преоценка са оповестени в бележка 4 и бележка 15.

Приемане на нови и променени МСФО

За изготвянето на този годишен финансов отчет, следните нови, ревизирани или изменени постановления са задължителни за прилагане за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2015г.:

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- **Промени в МСС 27:** Прилагане на метода на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети.
Позволява се доброволен избор за прилагане на метода на собствения капитал в самостоятелен финансов отчет. Тези промени не се очаква да имат ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- **Промени в МСС 1: Инициатива за оповестяване.** Пояснено е кога несъществена информация може да не се оповестява и кога съществена информация не може да се пропуска във финансовите отчети. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;

• **2. База за изготвяне. Приложение на нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)**

- Годишни подобрения в **МСФО, Цикъл 2012-2014**. Подобренията въвеждат незначителни промени в някои стандарти и свързани промени в други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в **МСС 16 и МСС 38: Пояснение на приемливите методи за амортизация**. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като методите на амортизация използвани в момента ще продължат да са приемливи.
- Промени в **МСФО 11: Отчитане на придобиване на участия в съвместни дейности**. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма такива придобивания.
- Промени в **МСС 16 и МСС 41: Растения носители**. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма растения носители.

Съпоставима информация

Значимите счетоводни политики, посочени по-долу са прилагани последователно от Дружеството във всички представени периоди

Действащо предприятие

През годината, приключваща на 31 декември 2015, Дружеството е реализирало печалба в размер на 4,645 хил. лв., текущите и нетекущите му вземания надхвърлят пасивите с 1,878 хил. лв. Въпреки, че текущите задължения не са покрити с текущи активи, като недостига към 31 декември 2015г. е 4,861 хил.лв. ръководството счита, че ще успее да погасява текущите си задължения, вкл. с допълнително финансиране и не счита, че ще бъде нарушен принципа „Действащо предприятие“ в обозримо бъдеще. Нетекущите задължения са основно по банков кредит и към „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си чрез продажба на някои от притежаваните имоти, разсрочване на задълженията си, а също и чрез подкрепа от Собственика, в случай на необходимост. Ръководството и едноличния собственик нямат планове за прекратяване на дружеството. Има подписани дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти (бележки 4 и 20).

Функционална валута и валута на представяне

Съгласно българското законодателство, Дружеството води счетоводството си и изготвя финансовите си отчети в български лева (лв.), националната валута на Република България, която е валутата на представяне. Ръководството счита, че функционалната валута на Дружеството е български лев, която е валутата на основната икономическа среда, в която осъществява дейността си. Българският лев е фиксиран към еврото при обменен курс 1.95583 лева за 1 евро. Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителните за годината валутни курсове на Българска народна банка. Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на самата сделка. Валутно-курсовите разлики, възникнали при извършване на валутните операции включително при разплащане се признават в отчета за всеобхватния доход.

Приблизителни счетоводни преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да извърши преценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на финансовия отчет

и върху отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Действителните резултати могат да се различават от тези приблизителни преценки.

Имоти, машини и съоръжения

При първоначално признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба от ръководството.

След първоначалното му признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизацията на дълготрайните материални активи се начислява на база на линейния метод с цел отписване на себестойността на всеки актив до неговата остатъчна стойност в съответствие с очаквания полезен живот, както следва:

Сгради	4%
Машини, съоръжения и оборудване	10 - 20%
Компютри и софтуер	50%
Транспортни средства	25%
Други дълготрайни активи	6 - 15%

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани от Дружеството основно за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

До 2009 след първоначално признаване инвестиционните имоти са оценявани от Дружеството по себестойност минус натрупани амортизации. Амортизацията е начислена на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане, които не са пуснати в експлоатация и земята не се амортизират.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане или разработване и се отчитат по цена на придобиване докато строителството приключи, след което се рекласифицират и отчитат като инвестиционни имоти.

Считано от 2009 Дружеството прилага модела на справедлива стойност при отчитане на инвестиционните имоти, съгласно МСС 40, като във връзка с извършената промяна, към 31 декември 2009 балансовата стойност на инвестиционните имоти земи и сгради е приведена в съответствие с извършена от лицензиран оценител оценка. За инвестиционните имоти към 31 декември 2015г. е направена нова пазарна оценка от лицензиран оценител.

Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизинг на имоти, машини, съоръжения и оборудване, където Дружеството поема в значителна степен всички ползи и рискове от собствеността се класифицира като финансов лизинг. Договорите по финансов лизинг се капитализират по справедливата стойност на актива по лизинга или ако е по-ниска – по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Всяко плащане по лизинг се разпределя между задължението и финансовите разходи така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент върху остатъчното салдо. В зависимост от матуритета си, задълженията по лизинговия договор, нетно от финансовите разходи, се посочват като дългосрочни или краткосрочни задължения. Лихвата по финансовия разход се признава в отчета за всеобхватния доход за целия период на лизинговия договор. Лизинг на активи, различен от финансовия лизинг, се класифицира като експлоатационен лизинг. Плащанията, извършени при експлоатационен лизинг се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база на линейния метод за периода на лизинговия договор.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой, депозити в банки и инвестиции във финансови инструменти, нетно от банкови овърдрафти.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има текущи законови или конструктивни задължения, възникнали в резултат на минало събитие, и когато е вероятно изтичане на ресурси, включващи икономически ползи, за покриване на задължението и може да се направи разумна оценка на сумата на произтичащите от това загуби.

Данъци

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Данък печалба е изчислен на база на облагаемата печалба, получена чрез коригиране на финансовия резултат за някои приходни и разходни позиции, съгласно изискванията на законодателството.

Отсрочени данъчни активи/пасиви са изчислени за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като е използван балансовия метод.

Данъчният ефект, свързан със сделки или други събития, отчетени в отчета за всеобхватния доход, също се отчита в отчета за всеобхватния доход, а данъчният ефект, свързан със сделки и други събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Задълженията по отсрочени данъци се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, за която към момента на сделката не дава отражение, нито на счетоводната, нито на данъчната печалба/(данъчна загуба).

Вземанията по отсрочени данъци се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане, до степента, в която е вероятно да има налична облагаема печалба, срещу която да се извършат съответните приспадания по отсрочени данъчни вземания. Това не се отнася за случаите, когато те възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, за която към момента на сделката не дава отражение, нито на счетоводната, нито на данъчната печалба/(данъчна загуба).

При определянето на отсрочените данъчни активи и пасиви са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрацията му.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Финансови активи и пасиви

Финансовите активи и пасиви се оценяват, прилагайки метода на ефективната лихва съгласно изискванията на МСС 32 и МСС 39. Методът на ефективната лихва е метод на изчисляване на амортизирана стойност на даден финансов актив или пасив (или група финансови активи или пасиви) и разпределение на приходите и разходите за лихви върху съответстващия период. Ефективен лихвен процент е този процент, който дисконтира очакваните парични плащания или постъпления по време на целия предполагаем срок на финансовия инструмент, а вслучай на необходимост и за по-кратък период до нетната настояща стойност на финансовия актив или финансовия пасив.

Заеми

Заемите първоначално се признават при получаване на постъпленията, нетно от възникналите разходи по транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния доход, като всяка разлика между получените постъпления (нетно от разходите по транзакцията) и сумата за погасяване се признава в отчета за всеобхватния доход за периода на заема.

Приходи и разходи за лихви

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия лихвен процент.

Свързани лица

За целите на изготвяне на приложения финансов отчет, собственикът на Дружеството, висшето ръководство, заедно с близки членове на техните семейства, във всеки един случай и за дружества, контролирани от тях, се считат за свързани лица. Дружеството няма извършени сделки със свързани лица през съответната финансова година.

Нетекущи активи (или групи за извеждане от употреба) държани за продажба

Нетекущ актив (или група за извеждане от употреба) държан за продажба представлява актив, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба отколкото, чрез продължаващо използване. За да е такава продажбата трябва да бъде силно вероятна и нетекущия актив (или група за извеждане от употреба) трябва да бъде на разположение за незабавна продажба в настоящето си състояние. Подходящо ниво на ръководството трябва да е обвързано с тази продажба, която трябва да се очаква да отговаря на изискванията за признаване, като завършена продажба в рамките на една година от класификацията на актива, като държан за продажба. Активи за извеждане от употреба и нетекущи активи, държани за продажба са включени във финансовия отчет на финансовото състояние по справедлива стойност намалена с разходите за продажба, ако тя е по-ниска от предишната балансова стойност. След като даден актив е класифициран като държан за продажба или е включен в група от активи държани за продажба амортизацията спира да се начислява.

Ако предприятието е класифицирало даден актив (или група за извеждане от употреба) като държан за продажба, но вече не се удовлетворяват критериите, то преустановява класифицирането на актива (или групата за извеждане от употреба) като държан за продажба.

Предприятието оценява нетекущия актив, който престава да бъде класифициран като държан за продажба (или престава да бъде включван в група за извеждане от употреба, класифицирана като държана за продажба) по-ниската от: неговата балансова стойност преди активът да е бил класифициран като държан за продажба, коригиран за каквато и да било амортизация или преоценки, които биха били признати, ако активът (или групата за извеждане от употреба) не е бил класифициран като държан за продажба; и неговата възстановима сума към датата на последващото решение той да не бъде продаван.

3. Имоти, машини и съоръжения

Движенията за 2015 годината са както следва:

	Машини, Съоръжения и оборудване	Общо
Отчетна стойност към 01.01.2015	246	246
Отписани	-	-
Отчетна стойност към 31.12.2015	246	246
Натрупана амортизация към 01.01.2015	22	22
Начислена амортизация за годината	15	15
Натрупана амортизация към 31.12.2015	37	37
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2015	209	209
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 01.01.2015	224	224

Движенията за 2014 годината са както следва:

	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар и други	Общо
Отчетна стойност към 01.01.2014	1,270	304	1,574
Придобити	-	-	-
Отписани	(1,024)	(304)	(1,328)
Отчетна стойност към 31.12.2014	246	-	246
Натрупана амортизация към 01.01.2014	603	236	839
Начислена амортизация за годината	58	4	62
Отписана амортизация за годината	(639)	(240)	(879)
Натрупана амортизация към 31.12.2014	22	-	22
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2014	224	-	224
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 01.01.2014	666	68	734

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. Инвестиционни имоти

Движенията за 2015 годината са както следва:

	Земи	Сгради	Инфраструктур а	Общо
Балансова стойност към 01.01.2015	4,399	6,982	658	12,039
Увеличение от трансфер на активи държани за продажба в инвестиционни имоти	4,834	-	-	4,834
Преоценка на инвестиционните имоти	2,530	2,577		5,107
Балансова стойност към 31.12.2015	11,763	9,559	658	21,980

Движенията за 2014 годината са както следва:

	Земи	Сгради	Инфраструктура	Общо
Балансова стойност към 01.01.2014	-	-	-	-
Увеличение от трансфер на активи държани за продажба в инвестиционни имоти	4,399	6,982	658	12,039
Балансова стойност към 31.12.2014	4,399	6,982	658	12,039

Най-съществените недвижими имоти на дружеството - терен, подобрения върху терена и сграда, представляваща комплексна база са отдадени дългосрочно под наем на „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД и дружеството реализира приходи от отдаване под наем през цялата 2015 г. В този смисъл Ръководството на дружеството е преценило, че вярното представяне във връзка с начина на извличане на икономическа изгода е като инвестиционни имоти. Поради това са прекласифицирани от Активи, държани за продажба в Инвестиционни имоти.

През 2015 г. във връзка с настъпили промени в собствеността на капитала ръководството на дружеството е преразгледало намеренията си относно останалите имоти, държани за продажба и ги е прекласифицирало също в Инвестиционни имоти. За нуждите на дейността на дружеството-майка предстои да бъдат изградени още два центъра за дилърство и сервизни услуги на марката „МАН“ – първият – на територията на гр. София на терен от 17 600 кв.м ; вторият – на територията на гр. Русе на терен с площ 9910 кв. м.

За всички инвестиционни имоти през 2015 г. е възложена и изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител. Признати са приходи от преоценки на инвестиционните имоти за 2015 г. на стойност 5,107 хил.лв. (виж и бележка 15).

Доходите от наем от инвестиционни имоти за 2015г. са в размер на 754 хил.лв. (2014-569 хил.лв.)

Върху недвижимите имоти са учредени ипотечи за обезпечаване на кредити на дружеството.

5. Разходи за данъци

Отсрочените данъци се изчисляват като се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат ефективни към датата на бъдещата им реализация: Към датата на изготвяне на финансовия отчет няма информация за очаквани промени в данъчната ставка, която за 2015 е в размер на 10% (2014: 10%).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

5. Разходи за данъци (продължение)

Данъкът върху резултата от дейността се различава от теоретичната сума, която би се получила в резултат на използването на действащият данъчен процент, както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	4,645	(813)
Първоначален данък изчислен на база ставка от 10% (2015: 10%; 2014:10%)	(465)	81
Данъчен ефект от временни и постоянни данъчни разлики в намаление или увеличение на финансовия резултат	833	(95)
ДАНЪЧЕН РАЗХОД /(ПРИХОД)	-	(14)

Поради липса на достатъчно сигурност доколко ще има обратно проявление по преценка на ръководството към 31 декември 2015г. не са признати отсрочени данъци за ДВР от регулиране на слаба капитализация в размер на 1 809 хил.лв. и на данъчна загуба с право на пренасяне до 2020г. в размер на 3 683 хил.лв.

6. Нетекущи търговски вземания

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Вземания от клиенти	-	31
ОБЩО	-	31

Нетекущите търговски вземания, представляват разсрочени със споразумение или договор вземания от клиенти, с падеж над 1 година.

7. Активи, класифицирани като държани за продажба

Движенията за 2015 годината са, както следва:

	Земи	Сгради	Инфраструктура	Общо
Балансова стойност към 01.01.2015	4,834	-	-	4,834
Намаление от трансформиране на активи държани за продажба в инвестиционни имоти	(4,834)	-	-	(4,834)
Балансова стойност към 31.12.2015	-	-	-	-

7. Активи, класифицирани като държани за продажба (продължение)

Върху недвижимите имоти са учредени ипотечи, служещи за обезпечение във връзка с отпуснат банков кредит, съгласно Договор за банков кредит с плаващ лихвен процент.

През 2014г. във връзка с отдаване под наем и намеренията на ръководството за отдаване дългосрочно под наем на част от активите, класифицирани като държани за продажба, са трансформирани в инвестиционни имоти. Към 31.12.2014г. Едноличния собственик на капитала /тогава „Фиско Груп“ ЕООД/ и ръководството са направили преглед и са потвърдили, че активите класифицирани като държани за продажба продължават да отговарят на условията на МСФО 5 и се предлагат активно за продажба и през 2015 година.

Към 31.12.2015г. новият собственик на капитала – „МВБ Имоти“ ЕООД и ръководството на Дружеството, са направили преглед, с оглед намеренията за развитие на дружеството – майка и е взето решение: активите, които през 2014 година са държани като активи за продажба по МСФО 5 да прекласифицират като инвестиционни имоти на основание пар.8, буква „а“ и „б“ от МСС 40.

Движенията за 2014 година са както следва:

	Земи	Сгради	Инфраструктур а	Общо
Балансова стойност към 01.01.2014	9,233	6,982	658	16,873
Трансфер в инвестиционни имоти	(4,399)	(6,982)	(658)	(12,039)
Балансова стойност към 31.12.2014	4,834	-	-	4,834

8. Текущи търговски и други вземания

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Вземания от клиенти	228	399
Вземания от клиенти свързани лица	314	-
Разходи за бъдещи периоди	-	31
Други	12	77
ОБЩО	554	507

9. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Разплащателни сметки	274	24
ОБЩО	274	24

10. Основен капитал

	Брой дялове	Стойност на дяловете
Основен капитал към 01.01.2015	1,501	1,501
Основен капитал към 31.12.2015	1,501	1,501

	Брой дялове	%
Акционери	1,501	100
МВБ Имоти ЕООД		

10. Основен капитал (продължение)

Апорт на вземане на „ЕНТАИЛО ХОЛДИНГС“ ООД към „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, в размер на 1,000,000 лв., представляваща част от дължимата главница от „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД на „ЕНТАИЛО ХОЛДИНГС“ ООД, на основание Договор за заем от 19.11.2004 г., сключен между „Сентръл Юрп Файнанс“ /Холдинг/ С.А. или на кратко „Чефин холдинг“ С.А. и „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД за сума в размер на 6,845,405 лв., и анекси към него от 30.11.2005 г.; 19.02.2007 г.; 07.01.2008 г.; 07.01.2009 г.; 04.01.2010 г.; 01.08.2011 г.; 30.12.2011 г., и Споразумение за прехвърляне на вземане от 30.12.2010 г. сключено между „Чефин холдинг“ С.А. и „ЕНТАИЛО ХОЛДИНГС“ ООД.

Увеличението на капитала на Дружеството е одобрено с решение на едноличния собственик на 23.05.2012 г.

В края на 2013 г. е извършена продажба на 100% от дяловете в Дружеството от страна на Ентаило Холдингс Лимитид (Entailo Holdings Limited). Новият собственик на Дружеството е Фиско Груп ЕООД. С Договор за покупко – продажба от 30.12.2015г., „Фиско Груп“ ЕООД продава всичките свои 1501 броя акции от капитала на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „МВБ Имоти“ ЕООД. От 30.12.2015г. собственик на капитала на Дружеството е „МВБ Имоти“ ЕООД.

11. Нетекущи финансови пасиви

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Заем свързани лица - Финанс Инфо Асистанс ЕООД	-	529
Заеми несвързани лица - Уеб Финанс Холдинг АД	1,367	19,649
Банкови кредити – нетекуща част	11,980	-
Заеми несвързани лица – Фин. Инфо Асистанс ЕООД	2,103	-
ОБЩО	15,450	20,178

С договор от 13.03.2014г. за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл.740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика. С решение № 518 от 07.04.2014г. на СГС е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебното споразумение. Като нетекущи финансови пасиви е представена нетекущата част от разсрочените задължения към кредиторите. В бележка 13 са описани условията по заемите.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

12. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Задължения към доставчици	16	69
Дължим ДДС	41	11
Задължения по трудови възнаграждения	7	1
Задължения към свързани лица	10	-
Други	195	100
ОБЩО	269	181

В други задължения са включени публични задължения (към 31.12.2015г. – МДТ за 195 хил.лв., а към 31.12.2014г. – МДТ за 86 хил.лв., и корпоративен данък за 14 хил.лв.).

13. Текущи финансови пасиви

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Заем свързани лица - Финанс Инфо Асистанс ЕООД	-	65
Банкови кредити – текуща част	3,420	-
Заем несвързани лица - Уеб Финанс Холдинг АД	-	2
Заем несвързани лица – Фин.Инфо Асистанс ЕООД	2,000	-
ОБЩО	5,420	67

Описание на заемите към 31 декември 2015 и 2014г.:

Заем от Финанс Инфо Асистанс ЕООД

Съгласно договор за цесия от 10 декември 2013 г., „Ентаило Холдингс“ ООД прехвърля всичките си вземания към „Чефин Риъл Естейт България“ ЕООД на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД. Главницата по заема към 31 декември 2013 е в размер на 567 хил. лв. (290 хил. евро). В общата сума на задълженията по заема са включени и 75 хил. лв. неплатени лихви.

Към 31 декември 2014г. общите задължения към Финанс Инфо Асистанс ЕООД са на стойност 594 хил.лв., в т.ч. 72 хил.лв. – лихви. Съгласно договор от 13.03.2014г. главницата се олихвява с 6.5 % от датата на подписване на договора, а задълженията следва да се погасят с месечни вноски по 5 хил.лв.

Към 31.12.2015г. общите задължения към Финанс Инфо Асистанс ЕООД, съгласно договора от 10.12.2013г. с „Ентаило Холдингс“ ООД и договора с „Уеб Финанс Холдинг“ АД от 13.03.2014г. са на стойност 175 хил.лв. – главница и 98 хил.лв. – лихва, представени като нетекущи финансови пасиви.

Съгласно Договор за прехвърляне на вземания от 31.12.2015г. „Уеб Финанс Холдинг“ АД прехвърля част от своето вземане към „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД в размер на 3 830 хил. лв., представляващ неизплатена главница по Договора от 13.03.2014г.

Съгласно Споразумение от 31.12.2015г. задължението на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД към „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД в размер на 3 830 хил.лв. ще се погасява по следния начин: 2 000 хил.лв. в срок до 31.12.2016г. – текущи финансови пасиви, и остатък в размер на 1 830 хил.лв. в срок до 31.12.2017г. – нетекущи финансови пасиви.

13. Текущи финансови пасиви (продължение)

По Договор за банков кредит от 30.12.2015г., към 31 декември 2015г. се отчитат текущи задължения в размер на 3 420 хил.лв. и нетекущи задължения в размер на 11 980 хил.лв. Последната вноска по заема е с падеж 30.12.2025г.

Заеми от Уеб Финанс Холдинг АД

Съгласно договор за цесия от 10 декември 2013 г. „Афин България“ ЕАД прехвърля всичките си вземания от „Чефин Риъл Естейт България“ ЕООД на „Централна кооперативна банка“ АД. С договор от 21.12.2013 г., „Централна кооперативна банка“ АД прехвърля на „Уеб Финанс Холдинг“ АД своите вземания към „Чефин Риъл Естейт“ ЕООД. Към 31 декември 2013 общата стойност на неизплатената главница по ползваните заеми е 15,739 хил. лв. В общата сума на задълженията по заема са включени и 3,382 хил.лв. неплатени лихви, от които 2,948 хил. лв. законова лихва и 434 хил. лв. договорна лихва.

Към 31 декември 2014г. задълженията по заеми към Уеб Финанс Холдинг АД са на обща стойност 19,651 хил.лв., в т.ч.: 4,126 хил.лв. – лихви, от които 2 хил.лв. – текущи задължения. Съгласно договор от 13.03.2014г. главницата се олихвява с 6.5 % от датата на подписване на договора, а задълженията следва да се погасят с месечни вноски, последната от които е с падеж 01.04.2020г. През 2014г. са предсрочно погасени вноски за 2015г.

На 30.12.2015г. „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД погасява по - голямата част от задължението си към „Уеб Финанс Холдинг“ АД, а именно - 15 400 хил.лв., от които 11 095 хил.лв. – главница и 3 705 хил.лв. лихва, чрез рефинансиране с банков кредит.

Съгласно Договора за прехвърляне на вземания от 31.12.2015г. „Уеб Финанс Холдинг“ АД прехвърля на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД остатъка от дължимата главница от страна на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД по Договора от 13.03.2014г. в размер на 3 830 хил.лв.

Към 31.12.2015г. „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД остава да дължи на „Уеб Финанс Холдинг“ АД – 1 367 хил.лв., която сума представлява част от непогасени лихви по договора от 13.03.2014г. и е класифицирано като нетекущ финансов пасив.

14. Приходи от дейността

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Приходи от наем	754	569
ОБЩО	754	569

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

15. Други приходи

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Приходи от продажба на ИМС	-	469
Балансова стойност на продадени ИМС	-	(432)
Нетна печалба от продажба на ИМС	-	37
Преоценка на инвестиционни имоти	5,107	-
Отписани задължения и други	68	21
ОБЩО	5,175	58

16. Разходи за външни услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
МДТ	40	21
Ремонти	49	5
Одит, счетоводно обслужване и други административни	7	5
Държавни такси	2	29
Други външни услуги	3	-
ОБЩО	101	60

17. Други оперативни разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Съдебни разноси	-	1
Отписани вземания и активи	-	26
Лихви по ревизионен акт	-	6
Други разходи	1	-
	1	33

18. Финансови разходи, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Разходи за лихви	1,033	1,245
Други разходи по заеми	31	-
Банкови такси	47	1
ОБЩО	1,111	1,246

19. Свързани лица

Дружеството – майка е оповестено в бележка 10.

Крайното дружество-майка е „МБВ Трак Енд Бъс България“ АД.

Настоящия финансов отчет ще се включи в консолидирания финансов отчет на „МБВ Трак Енд Бъс България“ АД, който се планира да бъде публикуван до 30 юни 2016г.

През 2015 Дружеството има икономически взаимоотношения със следните свързани лица:

19. Свързани лица (продължение)

- „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД (крайно дружество майка) от 30.12.2015г.
- Финанс Инфо Асистанс ЕООД (свързано лице до 30.12.2015г.)

Съгласно договор за наем от 06 март 2013 г. Анекс No 1 от 28.08.2014г и Анекс No 2 от 30.12.2014г., „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД отдава под наем на „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД, собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, район Връбница бул. „Сливница“ 425, а именно – „Комплексна База Ивеко“. Към 31 декември 2015г. вземанията от „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД са на стойност 314 хил.лв., а търговски и други задължения са на стойност 10 хил.лв., във връзка с получен депозит по договора за наем.

През 2014г. Дружеството има икономически взаимоотношения със следните свързани лица:

„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД (свързано лице от 10 декември 2013г. до 30.12.2015г.)

Заеми

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Заеми от Финанс Инфо Асистанс ЕООД – главница	-	522
Заеми от Финанс Инфо Асистанс ЕООД – дължима лихва	-	72
ОБЩО	-	594

Разходи за лихви

	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Финанс Инфо Асистанс ЕООД	26	28
ОБЩО	26	28

Изплатените възнаграждения по Договор за управление и контрол за 2015г. са в размер на 35 хил.лв. (за 2014г. са изплатени възнаграждения на ръководството в размер на 21 хил.лв.).

20. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31.12.2015 година Дружеството има сключени дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, както следва:

- договор 1 с месечен наем 24 хил.евро – срок м.Март 2023г.
- договор 2 с месечен наем 3 хил.евро – срок 01 Септември 2019г.
- договор 3 с месечен наем 10 хил.лв. – срок 01 Ноември 2019г.

21. Управление на финансовия риск*Фактори на финансовия риск*

Естеството на дейността на Дружеството го излага на редица финансови рискове, включително от ефекта на обменните курсове на чуждестранните валути и лихвените проценти. Ръководството наблюдава цялостния риск и търси начини за минимизиране потенциалните неблагоприятни ефекти върху дейността на Дружеството.

21. Управление на финансовия риск (продължение)*Капиталов риск*

Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на отношението на дълг към капитал. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2014.

Капиталовата структура на Дружеството се състои от краткосрочни заеми, парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал, включващ основен капитал и натрупана загуба.

Коефициент на задлъжнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2015 и 2014 е както следва:

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Текущи и нетекущи финансови пасиви	20,870	20,245
Парични средства и парични еквиваленти	274	24
Текущи и нетекущи финансови пасиви, нетно от парични средства	20,596	20,221
Собствен капитал	1,878	(2,767)
Коефициент на задлъжнялост (текущи и нетекущи финансови пасиви, нетно от парични средства към собствен капитал)	11	(7)

Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Финансови активи		
Търговски и други вземания	554	538
Парични средства и парични еквиваленти	274	24
Финансови пасиви		
Търговски и други задължения	269	181
Финансови пасиви	20,870	20,245

Лихвен риск

Към отчетната дата профилът на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Инструменти с фиксирани лихвени проценти		
Парични средства и парични еквиваленти	274	24
Други финансови пасиви	(4 005)	(16 047)
Нетна експозиция	(3 731)	(16 023)
Инструменти с променливи лихвени проценти		
Банкови заеми	(15 400)	-
Нетна експозиция	(15 400)	-

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

21. Управление на финансовия риск (продължение)*Кредитен риск*

Кредитният риск се отнася до евентуалната невъзможност на част от клиентите да погасят задължението си. Дружеството не е изложено на съществена концентрация на кредитен риск. Въпреки липсата на формално приета кредитна политика, Дружеството регулярно разглежда и извършва контрол, който да гарантира, че продажбите са извършени на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времевото разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове.

Към 31 декември 2015 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	От 5 г. до 10 г.	Общо
Финансови пасиви	5,420	6,350	9,100	20,870
Търговски и други задължения	269	-	-	269
Общо финансови пасиви	5,689	6,350	9,100	21,139

Към 31 декември 2014 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	От 5 г. до 10 г.	Общо
Задължения по заеми	67	2,023	18,155	20,245
Търговски и други задължения	181	-	-	181
Общо финансови пасиви	248	2,023	18,155	20,426

Валутен риск

Поради осъществяване на дейността си в национален мащаб и в рамките на Европейския съюз Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Дружеството не генерира приходи/разходи във валути, различни от българския лев и еврото. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

22. Събития след датата на финансовия отчет

На 18.02.2016г. по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан залог на търговското предприятие, като съвкупност, за обезпечаване на задължения по договор за банков кредит от 30.12.2015г. за 15 400 хил.лв.

Няма други събития настъпили след датата на финансовия отчет, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания.