

БИЗНЕС ПАРК ВАРНА ЕАД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2013 година

С независим одиторски доклад



КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg.office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на
Бизнес Парк Варна ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бизнес Парк Варна ЕАД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от 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.

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 изискванията на 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 във финансовия 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 във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на бележка 2д към приложения финансов отчет, където е оповестено, че към 31 декември 2013 година:

1. Собственият капитал на Дружеството е отрицателен в размер на 87,657 хил. лева и съответно вписаният капитал на Дружеството превишава размера на чистата стойност на имуществото му. Едноличният собственик на капитала на Дружеството е одобрил план за капиталово реструктуриране с цел да осигури съответствие с изискванията на чл. 252 от Търговския закон.
2. Текущите пасиви на Дружеството превишават текущите активи с 51,110 хил. лева. Това, наред с другите оповестени в тази бележка условия, показва наличието на съществена несигурност, която може да породи значително съмнение относно способността на Дружеството да функционира като действащо предприятие. Както е оповестено в бележка 23 към приложения финансов отчет, на 19 май 2014 година Дружеството е уведомено от финансиращата банка, че последната е прехвърлила вземанията си от Дружеството по заеми с обща номинална стойност 108,501 хил.лв. на АФИ Юръп Н.В. Като едноличен собственик на капитала на Дружеството, АФИ Юръп Н.В. е потвърдил своето намерение и възможност да подкрепя Дружеството, за период от минимум, но не ограничен до, дванадесет месеца след 31 декември 2013 година.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания

годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2013 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Съвета на директорите на Дружеството на 17 юни 2014, се носи от ръководството на Дружеството.

Добринка Калоянова
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД
София, 2 юли 2014 година



Отчет за финансовото състояние**Към 31 декември***В хиляди лева***АКТИВИ****Нетекущи активи**

	Бел.	2013	2012
Инвестиционни имоти	13	57 293	61 181
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	13	15 754	23 497
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	14	74	88
Общо нетекущи активи		73 121	84 766

Текущи активи

Търговски и други вземания	16	517	2 608
Пари и парични еквиваленти	17	31	34
Общо текущи активи		548	2 642
Общо активи		73 669	87 408

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Основен капитал	21	33 555	33 555
Резерви		3 062	3 062
Друг резерв		(97 343)	(97 343)
Натрупана загуба		(26 931)	(13 813)
Общо собствен капитал и резерви		(87 657)	(74 539)

Пасиви

Лихвени заеми	18	108 197	108 058
Отсрочени данъчни пасиви	15	1 471	2 841
Общо нетекущи пасиви		109 668	110 899

Лихвени заеми от свързани лица	18,22	50 079	49 540
Търговски и други задължения	19	1 579	1 508
Общо текущи пасиви		51 658	51 048
Общо пасиви		161 326	161 947
Общо собствен капитал и пасиви		73 669	87 408

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представени на страници от 6 до 36.

Финансовият отчет е изготвен на 17 юни 2014 година.

Изпълнителен Директор:

Тсахи Табакман

Съгласно независим одиторски доклад:

Добринка Калоянова
УправителКПМГ България ООД
Бул. „България“ 45/А
София 1404

Съставител:

*Мария Илиева*Мария Пенева
Регистриран одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
за годината, завършваща на 31 декември 2013

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Брутни приходи от наеми	7	1 607	5 592
Приходи от управление и поддръжка	7	501	1 223
Разходи за управление и поддръжка	7	(611)	(1 253)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	8	(365)	(387)
Приходи от наеми и свързани услуги (нетно)		1 132	5 175
Преоценка на инвестиционни имоти	13	(11 641)	(13 962)
Административни разходи	9	(626)	(735)
Други приходи	10	96	67
Резултат от оперативна дейност		(11 039)	(9 455)
Финансови приходи		1	46
Финансови разходи		(3 450)	(3 847)
Нетни финансови разходи	11	(3 449)	(3 801)
Загуба преди данъци		(14 488)	(13 256)
Приходи от данъци	12	1 370	1 326
Загуба за периода		(13 118)	(11 930)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(13 118)	(11 930)

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени на страници от 6 до 36.

Изпълнителен Директор:

Тсахи Табакман

Съгласно независим одиторски доклад

Добринка Калоянова
Управител

КПМГ България ООД
Бул. „България“ 45/А
София 1404

Съставител:

Мария Илиева

Мария Пенева
Регистриран одитор



Отчет за промените в собствения капитал

за годината, приключваща на 31 декември 2013

<i>В хиляди лева</i>	Основен капитал	Друг резерв	Резерви	Натрупана печалба (загуба)	Общо
Баланс на 1 януари 2012	33 555	(97 343)	3 062	(1 883)	(62 609)
Загуба за периода	-	-	-	(11 930)	(11 930)
Друг всеобхватен доход					
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(11 930)	(11 930)
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2012	33 555	(97 343)	3 062	(13 813)	(74 539)
Баланс на 1 януари 2013	33 555	(97 343)	3 062	(13 813)	(74 539)
Загуба за периода	-	-	-	(13 118)	(13 118)
Друг всеобхватен доход					
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(13 118)	(13 118)
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2013	33 555	(97 343)	3 062	(26 931)	(87 657)

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представен на страници от 6 до 36.

Изпълнителен Директор:

Тсахи Табакман

Съгласно независим одиторски доклад

Добринка Калоянова
УправителКПМГ България ООД
Бул. „България“ 45/А
София 1404

Съставител:

*Мария Илиева*Мария Пенева
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

за годината, завършваща на 31 декември 2013

В хиляди лева

Бел. 31 декември 2013 31 декември 2012

Парични потоци от оперативна дейност

Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(14 488)	(13 256)
Корекции за:			
Амортизация	9 14	19	21
Преоценка на инвестиционни имоти, нетно	13	11 641	13 962
Обезценка на търговски и други вземания, нетно	9	182	198
Приходи от реинтегриране на провизии	9	(57)	(55)
Приходи от отписани задължения		(47)	-
Финансови разходи нетно	11	3 449	3 801

Намаление/(увеличение) на търговските и други вземания		1 966	516
Увеличение/(намаление) на търговските и други задължения		71	(1 005)

Изплатени лихви, нетно		(3 273)	(3 684)
Парични потоци от оперативна дейност		(537)	498

Парични потоци от инвестиционна дейност

Постъпления от продажба на машини, съоръжения и оборудване		-	-
Придобиване на машини, съоръжения и оборудване		(5)	(3)
Изграждане на инвестиционни имоти		-	-
Парични потоци от инвестиционна дейност		(5)	(3)

Парични потоци от финансова дейност

Погасени заеми		-	(493)
Получени заеми		539	-
Плащания по лизингови договори		-	(6)
Парични потоци от финансова дейност		539	(499)

Нетно увеличение (намаление) на пари и парични еквиваленти		(3)	(4)
Наличности на пари и парични еквиваленти на 1 януари		34	38
Ефект от промяна на валутни курсове на налични парични средства		-	-

Наличност на пари и парични еквиваленти в края на периода	17	31	34
--	-----------	-----------	-----------

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет представен на страници от 6 до 36.

Изпълнителен Директор:

Тсехи Табакман

Съгласно независим одиторски доклад

Добринка Калоянова
УправителКПМГ България ООД
Бул. „България“ 45/А
София 1404

Съставител:

Мария Илиева

Мария Пенева
Регистриран одитор

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
за годината, завършваща на 31 декември 2013 г.

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	6	14. Имоти , машини, съоръжения и оборудване	27
2. База за изготвяне	6	15. Отсрочени данъчни активи (пасиви)	27
3. Значими счетоводни политики	9	16. Търговски и други вземания	28
4. Промени в счетоводните политики	18	17. Пари и парични еквиваленти	29
5. Определяне на справедливите стойности	19	18. Лихвени заеми	29
6. Управление на финансовия риск	20	19. Търговски и други задължения	30
7. Приходи	22	20. Финансови инструменти	31
8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	23	21. Регистриран капитал	34
9. Административни разходи	23	22. Сделки със свързани лица	35
10. Други приходи	24	23. Събития след датата на отчета	36
11. Нетни финансови разходи	24		
12. Приходи (разходи) за данъци	24		
13. Инвестиционни имоти	25		

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Бизнес Парк Варна ЕАД ("Дружеството") е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 103872485. Едноличният собственик на капитала на Дружеството към 31 декември 2013 година е АФИ Юръп Н.В., Холандия. Дружеството е регистрирано в гр. Варна по силата на решение от 21 май 2004 на Варненски Окръжен Съд по ф.дело 1436/2004. Седалището и адреса на управление на дружеството са: гр.Варна, Бизнес Парк Варна, Сграда 8.

Предметът на дейност на дружеството е свързан със закупуване и продажба на недвижими имоти проектиране, контрол и възлагане на поръчки за строителни работи, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти, придобиване, управление, експлоатация, отдаване под наем и лизинг на недвижими имоти.

Изпълнителен директор на дружеството е г-н Тсахи Табакман.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2013 е одобрен от Изпълнителния директор на Дружеството на 17 Юни 2014 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството включително промени са оповестени в бележки 3 и 4.

(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционни имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане, представени по справедлива стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет ръководството е направило преценки приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Преценки

Информация за критични преценки направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет се съдържа в следните бележки:

Бележка 13 – Инвестиционни имоти

Бележка 20 – Финансови инструменти

Бележка 15 - Отсрочени данъчни активи (пасиви)

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне продължение

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки продължение

Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година е включена в следните бележки:

Бележка 13 – Инвестиционни имоти

Бележка 20 – Финансови инструменти

Бележка 15 - Отсрочени данъчни активи (пасиви)

Справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедливите стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно на Изпълнителния директор.

Оценителският екип регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси свързани с оценките се докладват на Изпълнителния директор на Дружеството.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив Дружеството използва наблюдаеми данни доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени включени в Ниво 1, които пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени) са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности е включена в следните бележки:

- Бележка 13 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 20 – Финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне, продължение

(д) Действащо предприятие

Настоящите финансови отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие, приемайки че Дружеството е в състояние да продължи да извършва своята дейност в обозримо бъдеще.

Настоящата криза на глобалната финансова система създаде значителна степен на несигурност на пазарите на недвижимите имоти в световен мащаб, включително и в България. В тази обстановка е възможно цените и стойностите да преминат през период на повишена променливост докато пазарът не погълне разнообразните проблеми и не достигне до излизане от кризата. Тази икономическа обстановка и недостигът на ликвидни средства на капиталовите пазари може да окаже влияние върху бъдещите действия на Дружеството.

Собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2013 е отрицателен в размер на 87 657 хил. лв. Съгласно Търговския закон, Дружеството е задължено да по държа размера на собствения капитал да бъде положителен. Също така съгласно Търговския закон дружеството следва да поддържа размера на собствения капитал да не бъде по-нисък от регистрирания капитал за период по-дълъг от една година. Ако собствения капитал на Дружеството не се увеличи до изискуемия размер, то Дружеството следва да предприеме процедура по ликвидация. Едноличният собственик на Дружеството е одобрил план за капиталово реструктуриране с цел да осигури изпълнение на чл.252 от Търговския закон в най-кратък срок. Планът предвижда намаление на регистрирания капитал и последващото му увеличение чрез непарична вноска с ажио.

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие. Въпреки, че към 31 декември 2013 година краткосрочните задължения превишават краткосрочните активи с 51 110 хил.лв. и регистрираният основен капитал превишава нетните активи, Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез самофинансиране, повишаване ефективността от дейността и финансова подкрепа от Дружеството-майка в случай на необходимост. Както е оповестено в бележка 23 към приложения финансов отчет, на 19 май 2014 година Дружеството е уведомено от кредитора си Остерайхише Фолксбанкен – Акциенгезелшафт (правоприемник на Инвесткредит Банк), че банката е прехвърлила вземанията си от Дружеството по заеми с обща номинална стойност 108 501 хил.лв. на АФИ Юрп Н.В. Като едноличен собственик на капитала на Дружеството, АФИ Юрп Н.В. е потвърдил своето намерение и възможност да подкрепя Дружеството, за период от минимум, но не ограничен до дванадесет месеца след 31 декември 2013 година.

Дружеството е предоговорило по-изгодни условия по своите банкови заеми на база на индикативно споразумение, потвърдено впоследствие с анекс сключен на 26 февруари 2013, като банката е потвърдила своя отказ от прекратяване на договора до 31 декември 2014, поради нарушение на следните специфични условия:

- „Дълг към пазарна стойност на обекта” и
- „Покритие на вноските по дълга с приходите от обекта”.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики

С изключение на промените, обяснени в Бележка 4, Дружеството е приложило последователно значимите счетоводни политики представени по-долу за всички периоди представени в този финансов отчет.

(а) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви деноминирани в чужда валута се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Не-парични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута не се преизчисляват.

Курсови разлики, възникващи от преизчислението на следните позиции се признават в ДВД (друг всеобхватен доход):

- капиталови инструменти на разположение за продажба (освен при обезценка, когато валутните курсови разлики признати в друг всеобхватен доход се рекласифицират в печалби и загуби); или
- отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, доколкото хеджингите са ефективни.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в категорията на заеми и вземания

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и издадени дългови ценни книжа на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени или нито прехвърля нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив. Всяко участие в такъв отписан финансов актив, което е създадено или задържано от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(б) Финансови инструменти, продължение

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване продължение

Заеми и вземания

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

Пари и парични еквиваленти

В отчета за паричните потоци пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, които са платими при поискване и са неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви – оценяване

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите пряко свързани с издаването на обикновените акции и опции върху акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти. Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Първоначално признаване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите машините съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот те се отчитат отделно (основни компоненти).

Цената на придобиване може да включва рекласификации от собствен капитал на печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване се капитализира като част от това оборудване.

Последващото отчитане на имотите машините съоръженията и оборудването се осъществява по цената на придобиване, намалена с натрупана амортизация (виж по-долу) и загуба от обезценка (виж счетоводна политика "д" по-долу). Когато в имотите машините съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот те се отчитат отделно.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба или за придобитите по стопански начин от датата, на която актива е завършен и е готов за употреба. Амортизацията се признава в печалбата или загубата на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването. Активите придобити при условията на финансов лизинг се амортизират в рамките на период, по-кратък от срока на лизинга и техния полезен живот, освен ако не е почти сигурно, че Дружеството ще получи собствеността в края на лизинговия период. Земята не се амортизира.

Изчисленият полезен живот за текущия и съпоставими периоди са както следва:

• Съоръжения и оборудване	5 години
• Компютри	2 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6.6 години

Методите за амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преглеждат към датата на всеки финансов отчет и се коригират ако е подходящо.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(г) Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

(д) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен включва:

- неизпълнение или просрочие от длъжника;
- реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

За инвестиция в капиталова ценна книга обективно доказателство за обезценка включва значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване. За значителен спад Дружеството счита 20 процента, а за продължителен спад се счита период от 9 месеца.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа държани до падеж. Когато събитие, настъпило след признаването на обезценка намалява загубата от обезценка това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики продължение

(д) Обезценка продължение

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството различни от инвестиционни имоти материални запаси и отсрочени данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект генериращ парични потоци (ОГПП) част от която е той превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално се групират заедно в най-малката възможна група активи генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби за активи, които не са преоценени. Загуба от обезценка за преоценен актив се признава в ДВД, доколкото тази обезценка не надвишава сумата на преоценъчния резерв за същия актив. Такава загуба от обезценка за преоценен актив намалява преоценъчния резерв за същия актив. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят балансовите стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(е) Доходи на наети лица

(i) Планове с дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски в България. Задълженията за превеждане на вноски по плановите за пенсиониране с дефинирани вноски се признават като разходи за персонала в печалби и загуби текущо. Вноските по план с дефинирани вноски, които са дължими повече от 12 месеца след края на периода на предоставяне на услугите от служителите се дисконтират до настоящата им стойност.

(ii) Планове с дефинирани доходи

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява отделно за всеки план като се прогнозира бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира за определяне на настояща стойност.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики продължение

(е) Доходи на наети лица продължение

(ii) *Планове с дефинирани доходи продължение*

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222 (3) от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителът има натрупан стаж от 10 и повече години при същия работодател към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни брутни работни заплати. Към датата на отчета ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители като незначителен.

Преоценките възникващи от планове с дефинирани доходи представляват актюерски печалби и загуби които се признават в ДВД. Нетни разходи за лихви и други разходи свързани с планове за дефинирани доходи се признават в печалбата или загубата.

(iii) *Доходи при прекратяване*

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирало ясно без реална възможност за отказ с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване в резултат на предложение направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване и е вероятно че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

(iv) *Краткосрочни доходи на наети лица*

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

ж) Провизии

Провизия се начислява в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(i) *Съдебни спорове*

Когато е вероятно да се реализира изтичане на икономически ползи за уреждане на задължение по съдебен спор Дружеството признава провизия. Провизията се оценява по най-добрата оценка на правните съветници на Дружеството. Ако размерът на задължението не може да бъде определен надеждно се признава условно задължение.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(з) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, които се притежават за да се реализира доход от наем или за увеличаване стойността на капитала или и за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби. Външна компания за независими оценки е определила справедливата стойност на инвестиционните имоти и тя съответно е оповестена (виж бел.13). Когато употребата на инвестиционен имот се промени, така че той се рекласифицира в имоти съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(и) Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се строят с намерението да се използват за в бъдеще като инвестиционни имоти се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане. Дружеството прилага модела за себестойността за първоначално признаване на инвестиционните имоти в процес на изграждане и модела на справедливата стойност като последващо оценяване. Ако Дружеството очаква справедливата стойност да може да се определи при приключване на изграждането или на по-ранен етап, то оценява инвестиционните имоти в процес на изграждане по справедлива стойност в по-ранния възможен момент. След приключването си те се класифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Всички разходи пряко свързани със закупуването и изграждането на имот и всички последващи капиталови разходи за развитие, отговарящи на критерия за разходи по придобиване се капитализират.

(й) Приходи

Приходи от предоставяне на услуги

Приходът от предоставяне на услуги се признава в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката към датата на отчета. Степента на завършеност се оценява чрез анализ на извършената работа. Ако са налице значителни съмнения относно възстановяването на дължимото плащане, приходът не се признава.

Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционен имот се признават в печалби и загуби на линейна база за срока на наемните договори. Дадените стимули за лизинг към наематели се признават като намаление на приходите от наем на линейна база за срока на лизинга.

(к) Разходи

Разходи за услуги и оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти

Разходите за услуги, предоставени на наемателите и оперативните разходи, свързани с инвестиционните имоти се признават когато са извършени.

Първоначални преки разходи свързани с оперативен лизинг

Първоначалните преки разходи се разсрочват за срока на лизинга и се признават на линейна база за периода на лизинга.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(л) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Дружеството включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- приход от дивиденди;
- дивиденди за преференциални акции, класифицирани като пасиви;
- нетна печалба или загуба при отписване на финансови активи на разположение за продажба;
- нетна печалба или загуба от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;
- обезценка на финансови активи (различни от търговски вземания);
- нетна печалба или загуба от хеджинг инструменти, които са признати в печалбата или загубата; и
- рекласификацията на нетна печалба, призната преди в ДВД.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащане.

(м) Данъци върху дохода

(i) Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденди.

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите признати във финансовия отчет и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви и те се отнасят до данъци върху печалбата наложени от едни и същи данъчни власти.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики, продължение

(м) Данъци върху дохода продължение

(ii) Отсрочен данък продължение

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби кредити и приспадащи се временни разлики доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

(н) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК могат да бъдат по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2013 г. въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

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

- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

Стандарти разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и *Допълнения към МСФО 9* (издадени октомври 2010) е приложим от 1 януари 2015 г. и може да промени класификацията и оценката на финансови инструменти.
- Промени в МСФО 10 МСФО 12 и МСС 27 *Инвестиционни дружества* са приложими от 1 януари 2014 г.

Бележки към финансовия отчет

4. Промени в счетоводните политики

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти включително всички произтичащи от тях промени в други стандарти с дата на първоначално прилагане 1 януари 2013 г.

- *Оповестявания – компенсиране на финансови активи и финансови пасиви (промени в МСФО 7) (виж (i))*
- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети МСФО 11 Съвместни предприятия МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2012) и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2012) (виж (ii))*
- *МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (виж (iii))*
- *Представяне на позиции от друг всеобхватен доход (Промени в МСС 1) (виж (iv))*
- *МСС 19 Доходи на наети лица (2012) (виж (v))*

(i) Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви

В резултат на промените в МСФО 7, Дружеството разшири своите оповестявания относно компенсиране на финансови активи и финансови пасиви (виж бележка 20).

(ii) Нов комплект стандарти за консолидация

Поради прилагането на тези стандарти Дружеството промени своята счетоводна политика за определяне дали има контрол над и съответно дали консолидира предприятията, в които е инвестирано и за своите участия в съвместни споразумения. Тези промени нямаха ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

Във финансовия отчет на Дружеството прилагането на МСС 27 (2012) няма съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като не доведе до промяна в счетоводната политика на Дружеството.

(iii) Оценяване на справедлива стойност

МСФО 13 предоставя единна рамка за оценка на справедлива стойност и оповестявания на оценките на справедлива стойност, когато такива оповестявания се изискват или допускат от други стандарти. Стандартът унифицира дефиницията на справедлива стойност като цена при нормална сделка за продажба на актив или за прехвърляне на пасив, която би се случила между пазарни участници към датата на оценка. Стандарта заменя и увеличава изискванията за оповестяване за оценките на справедлива стойност в други стандарти, включително тези съгласно МСФО 7. В резултат на това Дружеството е представило допълнителни оповестявания в това отношение (виж бележки 13 и 20).

Според преходните разпоредби на МСФО 13 Дружеството е приложило новите насоки за оценяване на справедлива стойност проспективно и не е представяна сравнителна информация за новите оповестявания. Въпреки това промяната не доведе до значителен ефект върху оценките на активите и пасивите на Дружеството.

(iv) Представяне на позиции от друг всеобхватен доход

В резултат на промените в МСС 1 Дружеството промени представянето на позиции от друг всеобхватен доход в своя отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като позиции, които могат впоследствие да се рекласифицират в печалбата или загубата се представят отделно от такива, които никога няма да се рекласифицират.

Бележки към финансовия отчет

4. Промени в счетоводните политики, продължение

(v) План с дефинирани доходи

В резултат на МСС 19 *Доходи на наети лица* (2012) Дружеството промени своята счетоводна политика за отчитане на актюерски печалби и загуби по план с дефинирани доходи към признаване на всички актюерски печалби и загуби в друг всеобхватен доход (ДВД).

5. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Дружеството е установило контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедлива стойности и докладва директно на изпълнителния директор.

Значими въпроси свързани с оценките се докладват на Съвета на Директорите на Дружеството.

Ако входящите данни използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка. Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната. Повече информация за допусканията направени при оценка на справедливите стойности е включена в следните бележки:

- Бележка 13 – Инвестиционни имоти
- Бележка 20 – Финансови инструменти.

(i) *Инвестиционни имоти*

Външна независима фирма за оценка с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите подлежащи на оценка прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти поне веднъж годишно. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата се предполага, че всички предизвестия и когато е приложимо отговори на предизвестия са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се оценяват чрез изчисляване на справедливата стойност на завършените инвестиционни имоти и намаляване от тази сума на изчислените разходи за завършване на изграждането финансовите разходи и разумен марж на печалбите.

Бележки към финансовия отчет

6. Управление на финансовия риск

Дружеството е изложено на следните рискове от използване на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на дружеството на всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процесите на Дружеството за измерване и управление на риска и управлението на капитала на Дружеството.

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

Кредитен риск

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

Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Тя може също да зависи от риска от неплащане на задължения на индустрията и на вътрешния пазар на който Дружеството оперира. Приблизително 75% от приходите на Дружеството реализирани през 2013 са свързани със сделки от продажби на първите десет клиента (2012 г. – 86%).

Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това в множеството от случаите се изисква банкова гаранция или предварително плащане на депозит като обезпечение на вземанията от наем.

Инвестиции

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

Гаранции

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

Ликвиден риск

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

Обикновено Дружеството гарантира, че има достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очаквани оперативни разходи за срок от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това изключва потенциалния ефект от екстремни обстоятелства, които разумно не могат да бъдат предсказани, като напр.: природни бедствия.

Бележки към финансовия отчет

6. Управление на финансовия риск, продължение

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че промени в пазарните цени като валутни курсове, лихвени проценти и цени на капиталови инструменти ще засегнат дохода на Дружеството или стойността на неговите дялове във финансови инструменти.

Управление на капитала

Политиката на управление на Дружеството е да поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазара и да поддържа бъдещото развитие на бизнеса. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината.

Също така съгласно Търговския закон дружеството следва да поддържа размера на собствения капитал да не бъде по-нисък от регистрирания капитал за период по-дълъг от една година. Ако собствения капитал на Дружеството не се увеличи до изискуемия размер, то Дружеството следва да предприеме процедура по ликвидация. Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие (виж бел. 2д).

Бележки към финансовия отчет

7. Приходи

7.1. Брутни приходи от наеми

	1 януари - 31 декември 2013 <i>хил.лв</i>	1 януари - 31 декември 2012 <i>хил.лв</i>
Брутни приходи от наеми	1 607	5 592
	1 607	5 592

Дружеството има отдадени под наем инвестиционни имоти на оперативен лизинг. Обикновено договорите за оперативен лизинг се договарят за период от 3 години или повече. Всички стимули за договаряне на нови или подновени договори за оперативен лизинг се признават като намаление на прихода от наем за срока на договора на линейна база.

Бъдещите минимални лизингови плащания съгласно неотменяеми договори за оперативен лизинг са, както следва:

	31 декември 2013 <i>хил.лв</i>	31 декември 2012 <i>хил.лв</i>
До една година	1 487	1 538
По-късно от една година и не по-късно от пет години	2 059	3 010
По-късно от пет години	37	-
	3 583	4 548

7.2. Приходи от управление и поддръжка

	1 януари - 31 декември 2013 <i>хил.лв</i>	1 януари - 31 декември 2012 <i>хил.лв</i>
Такса за управление и поддръжка	253	912
Комунални услуги	248	311
	501	1 223

7.3. Разходи за управление и поддръжка

	1 януари - 31 декември 2013 <i>хил.лв</i>	1 януари - 31 декември 2012 <i>хил.лв</i>
Разходи за подизпълнители	(136)	(704)
Комунални услуги	(311)	(394)
Охрана	(153)	(152)
Други	(11)	(3)
	(611)	(1 253)

Бележки към финансовия отчет

8. Оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти

	1 януари - 31 декември 2013 хил.лв	1 януари - 31 декември 2012 хил.лв
Данъци	(268)	(295)
Други разходи, свързани с поддръжката на инвестиционните имоти	(33)	(25)
Застраховки	(35)	(35)
Други разходи, свързани с инвестиционни имоти	(28)	(27)
Реклама	(1)	(5)
	<u>(365)</u>	<u>(387)</u>

9. Административни разходи

	1 януари - 31 декември 2013 хил.лв	1 януари - 31 декември 2012 хил.лв
Мениджърски услуги	(171)	(295)
Консултантски , одиторски такси, юридически услуги	(85)	(67)
Трудови възнаграждения и заплати	(151)	(147)
Обезценка на вземания, нетно	(125)	(143)
Данъци	(4)	(3)
Амортизация	(19)	(21)
Социално осигуряване	(26)	(23)
Телекомуникационни услуги	(9)	(9)
Разходи за материали	(14)	(15)
Представителни разходи	(11)	(5)
Командировки	(2)	(4)
Други	(9)	(3)
	<u>(626)</u>	<u>(735)</u>

Бележки към финансовия отчет

10. Други приходи

	1 януари - 31 декември 2013 хил.лв	1 януари - 31 декември 2012 хил.лв
Други приходи	104	72
Други разходи	(8)	(5)
	<u>96</u>	<u>67</u>

11. Нетни финансови разходи

	1 януари - 31 декември 2013 хил.лв	1 януари - 31 декември 2012 хил.лв
Приходи от лихви	1	46
Финансови приходи	<u>1</u>	<u>46</u>
Разходи за лихви	(3 274)	(3 718)
Други финансови разходи (ефект от амортизирана стойност)	(138)	(121)
Други финансови разходи	(38)	(7)
Загуба от промяна на валутните курсове	-	(1)
Финансови разходи	<u>(3 450)</u>	<u>(3 847)</u>
	<u>(3 449)</u>	<u>(3 801)</u>

12. Приходи (разходи) за данъци

	Бел.	31 декември 2013 хил.лв	31 декември 2012 хил.лв
Признати в печалби и загуби		-	-
Текущи данъци		<u>-</u>	<u>-</u>
Отсрочени данъци			
Възникване и обратно проявление на временни разлики	15	1 370	1 326
Приход (разход) за данък върху дохода		<u>1 370</u>	<u>1 326</u>

Обяснение на ефективната данъчна ставка

		31 декември 2013 хил.лв	31 декември 2012 хил.лв
Печалба преди данъчно облагане		<u>(14 488)</u>	<u>(13 256)</u>
Корпоративен данък базиран на законовата данъчна ставка от 10%	10%	1 449	1 326
Текуща данъчна загуба, за която не е бил признат отсрочен данък		(78)	-
Непризнати разходи за данъчни цели		(1)	-
Приход (разход) за данък върху дохода		<u>1 370</u>	<u>1 326</u>

Бележки към финансовия отчет

13. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти в процес на изграждане	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2012	69 217	29 364	98 581
Придобити активи	59	-	59
Трансфери (проекти, завършени в периода)	-	-	-
Промяна в справедливата стойност	(8 095)	(5 867)	(13 962)
Салдо към 31 декември 2012	61 181	23 497	84 678
Салдо към 1 януари 2013	61 181	23 497	84 678
Придобити активи	8	2	10
Трансфери (проекти, завършени в периода)	-	-	-
Промяна в справедливата стойност	(3 896)	(7 745)	(11 641)
Салдо към 31 декември 2013	57 293	15 754	73 047

Измерване на справедлива стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане се оценява от външни независими експерти всяка година.

Към 31 декември 2013 г. инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане са оценени от външен оценител. Пазарната стойност на инвестиционните имоти е оценена на 57 286 хил.лв. (2012: 61 178 хил.лв.), а пазарната стойност на инвестиционните имоти в процес на изграждане на 15 725 (2012: 23 470 хил.лв.).

Справедливата стойност е категоризирана като Ниво 3 въз основа на използваната техника за оценка.

Техники на оценка и значими ненаблюдаеми входящи данни

Оценката е изготвена от MBL част от CBRE.

Оценката на инвестиционните имоти се базира на приходния метод, който се основава на настоящата стойност на нетните парични потоци генерирани от имота, като се вземат предвид очакваният ръст на наемите, коефициентът на заетост, периодите, освободени от наем и др.

Оценката на инвестиционните имоти в процес на изграждане се базира на метода на пазарните аналози.

В резултат на направената оценка на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане през 2013 година е отчетена обезценка в размер на 11 641 хил.лв. (2012: 13 962 хил.лв.).

Бележки към финансовия отчет

13. Инвестиционни имоти, продължение

Техники на оценка и значими ненаблюдаеми входящи данни продължение

При прилагане на метода на оценка на инвестиционните имоти оценителят взема предвид текущия наем на база подписани договори с наематели към датата на оценката и изчислява очаквано ниво на наемите за всички инвестиционни имоти, вземат се предвид също така и очакваните промени на доходите от наем след изтичане на договорите за наем.

Основни ставки използвани при изчисление на очакваното ниво на наемите са – за офис помещения – 8 евро/м2, за търговски обекти – 8 евро/м2, за складови помещения – 2.5 евро/м2, за подземни паркоместа – 30 евро/паркомясто, за надземни паркоместа – 15 евро/ паркомясто.

Използвания процент на норма на капитализиране е 10% месечните наеми също така се индексират с 2.5% на годишна база. Използвания дисконтов процент е 10.25%.

Очакваната справедлива стойност би се увеличила (намалила) ако:

- очакваните приходи са по- високи (по- ниски);
- периодите без наематели са по- къси (по- продължителни);
- коефициентът на заетост е по- висок (по- нисък);
- периодите с по-ниски наеми са по- къси (по- продължителни); или
- дисконтовият процент коригиран с риска е по- нисък (по- висок).

Инвестиционни имоти заложили като обезпечение

Инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане са заложили като обезпечение по дългосрочен банков заем от Остерайхише Фолксбанкен – Акциенгезелшафт (правоприемник на Инвесткредит Банк) (виж бел. 18).

Бележки към финансовия отчет

14. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Оборудване	Транспортни средства	Компютърна техника	Други активи	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2012	57	99	30	52	238
Придобити активи	1	2	-	-	3
Салдо към 31 декември 2012	58	101	30	52	241
Салдо към 1 януари 2013	58	101	30	52	241
Придобити активи	4	-	1	-	5
Салдо към 31 декември 2013	62	101	31	52	246
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2012	33	41	30	28	132
Амортизация за годината	4	10	-	7	21
Салдо към 31 декември 2012	37	51	30	35	153
Салдо към 1 януари 2013	37	51	30	35	153
Амортизация за годината	1	10	1	7	19
Салдо към 31 декември 2013	38	61	31	42	172
Балансова стойност					
Към 31 декември 2012	21	50	-	17	88
Към 31 декември 2013	24	40	-	10	74

15. Отсрочени данъчни активи (пасиви)

Отсрочени данъчни активи и пасиви са възникнали във връзка със следните пера от отчета:

Към 31 декември	2013		2012		2013	2012
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нето	Нето
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Неизползван платен годишен отпуск	3	-	5	-	3	5
Търговски вземания	83	-	80	-	83	80
Пренесена данъчна загуба	540	-	325	-	540	325
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	(7)	-	(6)	(7)	(6)
Инвестиционни имоти	-	(2 090)	-	(3 245)	(2 090)	(3 245)
Отсрочени данъчни активи/ (пасиви)	626	(2 097)	410	(3 251)	(1 471)	(2 841)

Бележки към финансовия отчет

15. Отсрочени данъчни активи (пасиви), продължение

Движение на отсрочените данъци през годината

	Салдо към 1 януари 2013	Изменение през периода	Салдо към 31 декември 2013
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Търговски вземания	80	3	83
Пренесена данъчна загуба	325	215	540
Неизползван платен годишен отпуск	5	(2)	3
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	(6)	(1)	(7)
Инвестиционни имоти	(3 245)	1 155	(2 090)
Отсрочени данъчни активи/ пасиви	(2 841)	1 370	(1 471)

	Салдо към 1 януари 2012	Изменение през периода	Салдо към 31 декември 2012
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Търговски вземания	108	(28)	80
Пренесена данъчна загуба	203	122	325
Неизползван платен годишен отпуск	4	1	5
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	(4)	(2)	(6)
Инвестиционни имоти	(4 478)	1 233	(3 245)
Отсрочени данъчни активи/ пасиви	(4 167)	1 326	(2 841)

16. Търговски и други вземания

	Бел.	31 декември 2013	31 декември 2012
		хил.лв	хил.лв
Блокирани парични средства	20	12	2 067
Търговски вземания		929	934
Обезценка на търговски вземания		(778)	(798)
Доставчици по аванси		341	331
Обезценка на доставчици по аванси		(53)	-
Предплатени застраховки		6	6
Други вземания		60	68
		517	2 608

Блокираните парични средства на Дружеството към 31 декември 2012 година са възникнали предимно във връзка с предоставено допълнително обезпечение по банков заем (блокирани парични средства в тази връзка са 2,056 хил.лв. към 31 декември 2012 година).

Бележки към финансовия отчет

17. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2013 хил.лв	31 декември 2012 хил.лв
Пари в брой	1	2
Парични средства в банки	30	32
	31	34

18. Лихвени заеми

Настоящата бележка предоставя информация относно договорните условия и срокове по лихвените заеми на Дружеството, отчитани по амортизирана стойност. За повече информация относно експозицията на Дружеството на лихвен риск, валутен риск и ликвиден риск вижте бел.20 Финансови инструменти.

	Бел.	31 декември 2013 хил.лв	31 декември 2012 хил.лв
<i>Нетекущи задължения</i>			
Банкови заеми		108 197	108 058
Задължения по финансов лизинг		-	-
Нетекущи лихвени заеми		108 197	108 058
<i>Текущи задължения</i>			
Текуща част на банкови заеми		-	-
Текуща част на задължения по финансов лизинг		-	-
Текущи лихвени заеми		-	-
Текуща част на заеми от свързани лица	22	50 079	49 540
Общо текущи лихвени заеми		50 079	49 540

Обезпечен кредит, предоставен от Остерайхише Фолксбанкен – Акциенгезелшафт.

На 17 януари 2008 г. Дружеството е сключило Договор за заем с Инвесткредит Банк Австрия за сумата от 28.3 милиона евро. Заемът е предназначен за погасяване на съществуващия заем от Райфайзенбанк (17 500 хил. евро), строителство на инвестиционни имоти (9 000 хил. евро), плащане на ДДС (1 800 хил. евро). През 2008 г. Дружеството е усвоило първия транш от 17 500 хил. евро. а на 19 януари 2009 са усвоени и транш II и III за общо 10 800 хил. евро.

При вливането на Варна Ню Ко ЕАД през 2008 година Дружеството е поело всички обезпечения права и задължения учредени от Варна Ню Ко ЕАД в полза на Инвесткредит Банк. През януари 2009 Дружеството усвоява транш III от Договора за заем на Варна Ню Ко ЕАД с Инвесткредит Банк на обща стойност 7 500 хил. евро, както и транш I и II от Договора за заем на Варна Ню Ко ЕАД в размер на 24 675 хил.евро. Към 28 септември 2012 година е извършено сливане между Инвесткредит Банк Австрия и Остерайхише Фолксбанкен в резултат на което Остерайхише Фолксбанкен става правопреемник на Инвесткредит Банк Австрия.

Дружеството е учредило в полза на Остерайхише Фолксбанкен – Акциенгезелшафт (правопреемник на Инвесткредит Банк):

- (1) Първа и втора по ред ипотека върху инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане. (виж бел. 13);
- (2) Първи и втори по ред особен залог върху търговското предприятие на Бизнес Парк Варна ЕАД;
- (3) Първи и втори по ред особен залог върху акциите на дружеството в размер на 33 555 300 акции по 1 лев всяка, представляващи 100% от капитала на Дружеството (виж бел. 21.);

Бележки към финансовия отчет**18. Лихвени заеми, продължение**

(4) Първи и втори по ред залог върху търговските вземания (виж бел. 16) и банковите сметки на дружеството (виж бел. 17);

(5) Запис на заповед за стойността на заема.

(6) Залог на парични средства на депозит в Остерайхише Фолксбанкен – Акциенгезелшафт (правоприемник на Инвесткредит Банк) в размер на 2 056 хил. лв към 31 декември 2012 година, служещи като обезпечение за плащания по заемите.

Освобождаване от спазване на условия по заеми

Дружеството е предоговорило по-изгодни условия по своите банкови заеми. През месец септември 2012 година на база на индикативно споразумение, потвърдено с анекс сключен на 26 февруари 2013 година банката кредитор е потвърдила своя отказ от прекратяване на договора до 31 декември 2014, поради нарушение на специфични условия касаещи:

- „Дълг към пазарна стойност на обекта” и
- „Покритие на вноските по дълга с приходите от обекта”.

Необезпечени кредити от свързани лица

Всички заеми от свързани лица са сключени с АФИ Юрп Н.В. и са платими при поискване. Ефективно от 1 януари 2010 година всички заеми са безлихвени, за което има сключен анекс.

Условия и график за изплащане

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент	Падеж	31 декември 2013		31 декември 2012	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
Обезпечен банков кредит	Евро	3m Euribor+2.75%	2015	108 501	108 197	108 501	108 058
Необезпечен кредит от свързани лица	Евро	-	2014	50 079	50 079	49 540	49 540
				158 580	158 276	158 041	157 598

19. Търговски и други задължения

	Бел.	31 декември 2013 хил.лв	31 декември 2012 хил.лв
Търговски задължения		260	321
Търговски задължения, към свързани лица	22	1 012	842
Задължения по гаранции		228	264
Задължения към персонала		48	62
Задължения към държавния бюджет		5	7
ДДС за внасяне		26	12
		1 579	1 508

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти

Кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на кредитен риск. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на финансовия отчет е:

	Бел.	31 декември 2013	31 декември 2012
		хил.лв	хил.лв
Пари и парични еквиваленти	17	30	32
Блокирани парични средства	16	12	2 067
Търговски вземания	16	151	136
Други вземания	16	60	68
		<u>253</u>	<u>2 303</u>

Загуби от обезценка

Времевата структура на търговските вземания на дружеството от клиенти към датата на отчета е:

	2013	2013	2012	2012
	Брутна сума	Обезценка	Брутна сума	Обезценка
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Непросрочени	70	-	62	-
Между един месец и една година	101	43	231	157
Повече от една година	<u>758</u>	<u>735</u>	<u>641</u>	<u>641</u>
	<u>929</u>	<u>778</u>	<u>934</u>	<u>798</u>

Обезценки/(Възстановяване) на обезценки на търговски и други вземания през годината са както следва:

	Бел.	2013	2012
		хил.лв	хил.лв
Обезценка към 1 януари		798	1 081
Загуба от обезценка, призната за годината	9	129	198
Възстановена обезценка	9	(57)	(55)
Отписана обезценка		<u>(92)</u>	<u>(426)</u>
Обезценка към 31 декември	16	<u>778</u>	<u>798</u>

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти, продължение

Ликвиден риск

По-долу са посочени договорните падежи на финансовите задължения, включително очакваните лихвени плащания:

31 декември 2013

	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Обезпечени банкови заеми	108 197	(115 165)	(1 660)	(1 688)	(111 817)	-	-
Необезпечени търговски заеми	50 079	(50 079)	-	(50 079)	-	-	-
Търговски задължения	1 500	(1 500)	(260)	(1 240)	-	-	-
	159 776	(166 744)	(1 920)	(53 007)	(111 817)	-	-

31 декември 2012

	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Обезпечени банкови заеми	108 058	(118 159)	(1 602)	(1 627)	(3 229)	(111 701)	-
Необезпечени търговски заеми	49 540	(49 540)	-	(49 540)	-	-	-
Търговски задължения	1 427	(1 427)	(321)	(1 106)	-	-	-
	159 025	(169 126)	(1 923)	(52 273)	(3 229)	(111 701)	-

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите реализирани през 2013 г. са деноминирани в лева и евро.

Заемите, отпуснати на Дружеството, са деноминирани в Евро.

Анализ на чувствителността

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

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти , продължение

Лихвен риск

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

	Бел.	31 декември 2013 хил.лв	31 декември 2012 хил.лв
Инструменти с фиксиран лихвен процент			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Инструменти с променлив лихвен процент			
Финансови активи	17, 16	43	2 101
Финансови пасиви	18	(108 197)	(108 058)
		<u>(108 154)</u>	<u>(105 957)</u>

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

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

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

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на отчета би увеличила (намалила) собствения капитал и печалбата или загубата със стойностите, посочените по-долу. При този анализ се допуска че всички останали променливи, по-специално курсовете на чуждестранната валута, остават непроменени. Анализът е извършен на същата база за 2012 г.

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

	Ефект върху печалбата или загубата		Ефект върху собствения капитал	
	1% увеличение хил.лв	1% намаление хил.лв	1% увеличение хил.лв	1% намаление хил.лв
31 декември 2013				
Инструменти с променлив лихвен процент	(1 081)	1 081	-	-
Чувствителност на паричния поток (нето)	<u>(1 081)</u>	<u>1 081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
31 декември 2012				
Инструменти с променлив лихвен процент	(1 060)	1 060	-	-
Чувствителност на паричния поток (нето)	<u>(1 060)</u>	<u>1 060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовия отчет**20. Финансови инструменти, продължение****Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности**

Базата за определяне на справедливите стойности е оповестена в бележка 3. Ръководството е извършило анализ на финансовите инструменти, за да бъдат определени техните справедливи стойности за целите на оповестяването и съответните им нива в йерархията на справедливите стойности. Ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които финансовите инструменти са представени в отчета за финансовото състояние са разумни приближения на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2013 и 2012 година, категоризирана в ниво 3.

21. Регистриран капитал

Към 31 декември 2013 и 2012 г. акциите са разпределени между акционерите, както следва:

Акционер	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
	<i>хил.лв</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Дял от капитала</i>
АФИ Юръп Н.В.	33 555	33 555 300	100%
Общо	33 555	33 555 300	100%

Акционер	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
	<i>хил.лв</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Дял от капитала</i>
АФИ Юръп Н.В.	33 555	33 555 300	100%
Общо	33 555	33 555 300	100%

Другият резерв с отрицателна стойност в размер на (97 343) хил. лв е образуван при вливане на Варна Ню Ко ЕАД (бивш едноличен собственик на Бизнес Парк Варна ЕАД) с Бизнес Парк Варна ЕАД извършено през 2008 г.

22. Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с дружество-майка – АФИ Юръп Н.В. което е едноличен собственик на капитала, както и друго дружество, свързано с дружеството-майка АФИ Юръп България ЕООД. Следните сделки със свързани лица са възникнали през годината:

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2013	Салдо към 31 Декември 2013	
			Вземания	Задължения
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Получен заем	-	50 079
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги, одит	-	666
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	345
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	1
			-	51 091

Бележки към финансовия отчет

22. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2012	Салдо към 31 Декември 2012	
			Вземания	Задължения
			хил.лв	хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Получен заем	-	49 540
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	605
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	231
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	6
			-	50 382

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2013	Транзакции през 2013	
			Приходи	Разходи
			хил.лв	хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(45)
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – одит	-	(23)
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(126)
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	23	(98)
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Продажба на стоки	2	-
			25	(292)

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2012	Транзакции през 2012	
			Приходи	Разходи
			хил.лв	хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(137)
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	(148)
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	(8)
			-	(293)

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2013	Парични потоци през 2013	
			Постъпления	Плащания
			хил.лв	хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Получена (погасена) сума по договор за заем	539	-
			539	-

Бележки към финансовия отчет

22. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2012	Парични потоци през 2012	
			Постъпления хил.лв	Плащания хил.лв
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Получена (погасена) сума по договор за заем	-	-
			-	-

23. Събития след датата на отчета

На 31 март 2014 година Дружеството е подписало договор за финансиране с Райфайзен Банк Интернешънъл АГ Австрия за 22.5 млн. евро с падеж на 31 март 2019 година. Договорения лихвен процент е в размер на 3м EURIBOR + надбавка от 5.25%. От общото финансиране в размер на 22. 5. млн. евро – 18 млн. евро ще бъдат използвани за изплащане на заем, предоставен от АФИ Юръп Н.В.

Във връзка със сключеното споразумение с Райфайзен Банк Интернешънъл АГ Австрия са заличени съществуващите залози и ипотeki на активи оповестени в бележка 18 точка 1 до точка 6 и са учредени следните нови обезпечения в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ Австрия:

- Първа по ред ипотека върху инвестиционните имоти и инвестиционните имоти в процес на изграждане;
- Залог върху акциите и първи по ред залог върху вземанията от акциите в капитала на „Бизнес Парк Варна” ЕАД;
- Първи по ред особен залог върху търговското предприятие на „Бизнес Парк Варна” ЕАД;
- Първи по ред особен залог върху вземанията и банковите сметки на „Бизнес Парк Варна” ЕАД
- Залог върху вземанията от банковите сметки на „Бизнес Парк Варна” ЕАД по Закона за договорите за финансово обезпечение;
- Първи по ред залог върху банковата сметка на „Бизнес Парк Варна” ЕАД, открита в Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия, учреден съгласно австрийското право;
- Запис на заповед за общия размер на финансирането (22.5 млн. евро) издаден от Дружеството в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ;

За обезпечаване на задължението на Дружеството във връзка със сключения договор за финансиране с Райфайзен Банк Интернешънъл АГ Австрия, едноличния собственик на капитала на Дружеството- АФИ Юръп Н.В е предоставил корпоративна гаранция за целия срок на действие на договора за финансиране.

На 19 май 2014 година Дружеството е уведомено от кредитора си Остерайхише Фолксбанкен – Акциенгезелшафт (правоприемник на Инвесткредит Банк), че банката е прехвърлила вземанията си от Дружеството по заеми с номинална стойност 108,501 хил.лв. на АФИ Юръп Н.В.



**Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД**

**за годината,
завършваща на 31 Декември 2013**

1. Състояние и развитие на Дружеството

Бизнес Парк Варна е първият комплекс от офис и мултифункционални сгради клас А тип „open space“, изграждащ се на българското Черноморие. Комплексът е разположен на 67430 кв.м. и разполага с отлична инфраструктура. Общата РЗП на комплекса е около 200 000 кв.м.

След откриването на Сграда 1 през август 2006 г., Сграда 6 през октомври 2007, през декември 2008 г. бе изградена и Сграда 8. Изпълнението и на трите сгради е в луксозно строителство клас А.

Настоящата криза на глобалната финансова система създаде значителна степен на несигурност на пазарите на недвижимите имоти в световен мащаб, включително и в България. В тази обстановка е възможно цените и стойностите да преминат през период на повишена променливост докато пазарът не погълне разнообразните проблеми и не достигне до излизане от кризата. Въпреки затрудненото и забавено развитие на пазара и повишената конкурентност на бизнес средата, през 2013 година бяха отдадени за ползване (договорени и предоговорени) около 1.3 хиляди квадратни метра офис и търговски площи в сградите от Бизнес Парк Варна. Ръководството вярва, че в последното тримесечие на 2014 година, пазарът ще започне да се възстановява.

Management report

**Of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2013**

1. Company's performance and development

Business Park Varna is the first complex of 9 office and multifunctional buildings class A open space construction to be developed on the Bulgarian Seacoast. The complex is spread on 67430 sqm. and disposes of excellent infrastructure. The total built-up area of the complex is approximately 200 000 sqm.

After opening of Building 1 in August 2006 and Building 6 in October 2007, in December 2008 it was built Building 8. The luxury construction Class A is the model applied to all buildings.

The current crisis in the global financial system has created a significant degree of uncertainty in real estate markets across the world, including in Bulgaria. In this environment, it is possible that prices and values could go through a period of heightened volatility whilst the market absorbs the various issues and reaches its conclusions. In spite of the embarrassed and slacken growth of the market and raised rival business environment, during 2013 were leased (negotiated and renegotiated) around 1.3 thousand square meters office and retail premises in the buildings of Business Park Varna. The management believes that in last quarter of 2014 the market will start to recover.

*Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2013 година*

*Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2013*



2. Финансови резултати от дейността на Дружеството

През 2013 година дружеството е реализирало счетоводна загуба преди данъци в размер на 14.488 милиона лева, като отрицателният финансов резултат основно е следствие от направената към 30 септември 2013 година оценка на инвестиционните имоти на дружеството, при която е реализирана загуба от 11.641 милиона лева и финансови разходи в размер на 3.450 милиона лева. Нетните приходи от наеми и други съпътстващи дейности са 1.132 милиона лева, които покриват напълно направените от дружеството административни разходи – 0.626 милиона лева.

3. Вероятно бъдещо развитие на Бизнес Парк Варна ЕАД

Планираните приходи от наеми и свързаните услуги за 2014 година са за 4.4 милиона лева, които да покрият разходите за дейността, административните разходи и финансовите разходи.

През 2014 година Дружеството възнамерява да продължи и довърши стартирания план за капиталово реструктуриране с цел да осигури изпълнение на чл.252 от Търговския закон по т. 6.

Принципът на действащото предприятие и способността на Дружеството да продължи да извършва своята дейност в обозримо бъдеще са оповестени в бел. 2 (д) към финансовите отчети.

2. Financial position of the Company

During 2013 the company has realized accounting loss before tax at the amount of BGN 14.488 million mainly consequence of the loss from the company's investment properties' revaluation as at 30 September 2013 amounting to BGN 11.641 million and financial expenses – BGN 3.450 million. The net rental income and related services are amounting to BGN 1.132 millions, which totally cover the administrative expenses – BGN 0.626 million.

3. Probable future development of Business Park Varna EAD

The planned rental income and related services for 2013 are BGN 4.4 million, which will cover the operating expenses, administrative expenses and financial expenses.

In 2014 the Company intends to continue and finalize the started plan for capital restructuring in order to ensure compliance with art. 252 of the Commercial Act as described in par. 6.

Going concern concept and the ability of the Company to continue its activities in foreseeable future are disclosed in Note 2 (e) of the current financial statements



4. Научноизследователска и развойна дейност

Дейността на Бизнес Парк Варна ЕАД не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

5. Важни събития, настъпили след датата на отчета

Важните събития след датата на отчета са оповестени в бележка 23 на финансовите отчети.

6. Промени в стойността и структурата на капитала на дружеството

Към датата на годишния финансов отчет, едноличен собственик на капитала на Бизнес Парк Варна ЕАД е AFI Europe N.V. – Холандия.

Собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2013 е отрицателен в размер на 87.657 милиона лева. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез самофинансиране, повишаване ефективността от дейността и финансова подкрепа от Дружеството-майка в случай на необходимост. Едноличният собственик на Дружеството е одобрил план за капиталово реструктуриране с цел да осигури изпълнение на чл.252 от Търговския закон. Планът предвижда намаление на регистрирания капитал и последващото му увеличение чрез непарична вноска с ажио.

4. Research and development

The activity of Business Park Varna EAD is not connected with research and development activity.

5. Important subsequent events after the date of financial statements

All-important subsequent events after the date of financial statements are disclosed in note 23 of the financial statements.

6. Changes in the value and the structure of the company's equity

At the date of the annual financial statements, the sole owner of the share capital of Business Park Varna EAD is AFI Europe N.V. – the Netherlands.

The Company's equity as at 31 December 2013 is a negative value amounting at BGN 87.657 million. The Company's management is confident that the company will keep normal activity also in the future, by self-financing, increasing the activity's effectiveness and the financial support of the parent company in case of necessity. The sole shareholder of Business Park Varna approved a plan for capital restructuring in order to ensure compliance with art. 252 of the Commercial Act. The plan incorporates a decrease of the registered share capital and subsequent increase of the registered capital through contribution in kind of intercompany receivables with agio.

*Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2013 година*

*Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2013*



7. Финансови инструменти

Използваните от Дружеството финансови инструменти са недеривативни и представляват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, получени лихвени заеми и търговски и други задължения.

Детайлно оповестяване на използваните финансови инструменти е направено в бележка 20 към годишния финансов отчет. В същата бележка е представена максималната кредитна експозиция на Дружеството към датата на отчета, както и експозицията му към ликвиден, валутен и лихвен риск заедно с анализ на чувствителността.

8. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка.

Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или

7. Financial instruments

The financial instruments used by the Company are non-derivative and comprise trade and other receivables, cash and cash equivalents, interest-bearing loans and borrowings and trade and other payables.

Detailed disclosure of the financial instruments used is made in note 20 to the annual financial statements. The Company's maximum exposure to credit risk at the reporting date, as well as its exposure to liquidity, currency and interest rate risks along with a sensitivity analysis is disclosed in the same note to the financial statements.

8. Responsibilities of the management

In accordance with Bulgarian legislation the management should prepare a management report, as well as financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the company as at year-end and of its financial results from operations and its cash flows in accordance with the applicable accounting framework.

For the purposes of Bulgarian statutory financial reporting the company applies International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting

*Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2013 година*

*Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2013*



на грешка: подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2013 г.

Изпълнителен директор
Бизнес Парк Варна ЕАД
Тсахи Табакман

17 юни 2014 година

estimates that are reasonable in the circumstances.

The management confirms that it has acted in accordance with its responsibilities, and that the financial statements are prepared in full compliance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

The management also confirms that in preparing the report for the activities, it has presented truly and fairly the development and the results from the operations for the year, and the main risk the entity faces. Management has approved the report for the activities and the financial statements for 2013 for issue.

Chief Executive Director
Business Park Varna EAD
Tsahi Tabakman

17th of June 2014

Доклад за дейността
на Бизнес Парк Варна ЕАД
за годината,
завършваща на 31 Декември 2013 година

Management report
of Business Park Varna EAD
for the year
ending 31 December 2013