Обща информация

„БИЗНЕС ПАРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО" ЕАД е еднолично акционерно дружество, учредено с решение № 1/ ф.д. № 16304/2007 г. на Софийски градски съд.
Седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ж.к. Лозенец, ул. "Лозенска планина" No 17-19, ет. 3, ап. 7
Единен идентификационен код: 175410441
Основната дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти.
Самостоятелният (неконсолидиран) финансов отчет на „БИЗНЕС ПЪРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО" ЕАД („Дружеството") за годината, приключваща на 31 декември 2017 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 15.03.2018г.

Към 31 декември 2017 година в Дружеството има 1 назначен служител по ДУК.

База за изготвяне
Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, като в определени случаи са възможни и оценки на определени активи и пасиви по справедлива стойност, които се оповестяват на съответните места по-нататък.
Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако не е упоменато друго.
Финансовият отчет е изготвен в съответствие със Закона за Счетоводството и в съответствие с изискванията на Националните Счетоводни Стандарти приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 г. за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с Постановление № 46 на Министерския съвет от 2005 г., в сила от 01. Януари 2016г.

Сравнителни данни
В настоящия финансов отчет са представени и данните от предходната година.

Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Счетоводните стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

Обобщение на съществените счетоводни политики

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.
Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с доставката и пускането му в експлоатация.
Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.
Амортизациите се изчисляват на база линейния метод за срока на полезния живот на активите. Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. Начисляването на амортизация започва от месеца следващ месеца на придобиване на амортизируемите активи.
Дълготрайните материални активи се отписват при продажбата им или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от тяхното използване, или при освобождаване от тях. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.
В края на всяка финансова година, се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят перспективно.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти са представени сгради и земи, държани за получаване на приходи от наем и по този начин за увеличаване на стойността на капитала.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Цената на придобиване на закупения инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др. разходи по сделката.

След първоначалното признаване предприятието е избрало модела на цената на придобиване, при който инвестиционния имот се амортизира.

Обезценка на активи

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за приходите и разходите.

Към всяка отчетна дата Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност.

Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за приходите и разходите.

Финансови инструменти

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

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

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) и разходите по извършване на сделката с финансови инструменти.

След първоначалното признаване се оценяват по справедлива стойност финансовите активи, класифицирани като финансови активи, държани за търгуване и финансовите активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ефективната лихва, инвестиции, държани до настъпване на падеж, и заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от Дружеството, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерно предприятие е това, което се контролира от Дружеството в резултат на притежание на 50 на сто или повече от правата на глас в предприятието.

Инвестициите в дъщерни предприятия се оценяват по себестойностния метод.

Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирано предприятие е това, в което Дружеството упражнява значително влияние в резултат на притежание на 20 на сто или повече от правата на глас в предприятието.

Инвестициите в дъщерни предприятия се оценяват по себестойностния метод.

Вземания

Вземанията от клиенти се оценяват по номинална стойност при тяхното възникване в лева. Към балансовата дата се отчитат на нетна база чрез намаляване с евентуална натрупана обезценка.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив, или на група от финансови активи.

Чуждестранна валута
Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Покупката и продажбата на валута се отчита по курса за съответната сделка. На балансовата дата се извършва преоценка, по заключителния курс към 31 декември, на паричните позиции в чуждестранна валута като възникналите курсови разлики се отнасят в отчета за приходите и разходите. Периодично по преценка на ръководството такава преоценка се извършва в края на всеки месец с отчитане на курсовите разлики като текущ приход или разход. При потребление на валута се използва курсът на централната банка за съответната дата.

Разходи по заеми
Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

Парични средства
Паричните средства включват парични средства по банкови сметки и/или в брой.
Отчетът за паричните потоци е съставен по прекия метод.

Лихвоносни заеми и привлечени средства
При първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по справедливата стойност на полученото, намалена с пряко свързаните разходи по сделката.

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност с използване метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за приходите и разходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Основен капитал
Основният капитал е представен по номиналната стойност и съответства на актуалната му регистрация.

Провизии, условни активи и условни пасиви
Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Разходите за провизии се представят в отчета за приходите и разходите. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове.
Условните активи не се признават, а само се оповестяват, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно.
Дружеството оповестява условните задължения, които не се признават като пасиви, защото не е потвърдено задължение на предприятието , което би могло да доведе до изтичане на ресурси.

Признаване на приходи и разходи
Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на принципа на начисляване. Признават се в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.
Приходите, свързани със сделки за извършване на услуги се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към балансовата дата.

Данъци
Текущ данък
Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки в към датата на баланса.
Отсрочен данък върху доходите
Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на баланса, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.
Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.
Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на баланса и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към датата на баланса.

Възприетият стойностен праг на същественост, под който новопридобитите активи, независимо че са с дългосрочен характер, се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лева.

На база извършения преглед за обезценка на дълготрайните материални активи, ръководството на Дружеството не е установило индикатори, за това че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

Съгласно сключени договори за банков заем от Лактима ЕАД, ЕИК: 104052885 е учредена ипотека на дълготрайни активи (земи и сгради) на Дружеството в полза на банката, както следва:

Учредена и вписана първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „БИЗНЕС ПАРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО“ ЕАД, а именно: Производствена сграда с ид.№ 10447.514.8.21 с площ от 3 194 кв.м. и РЗП 7279 кв.м, построена в ПИ с ид.№ 10447.514.8, по предходен план УПИ VII, кв. 167 по ПУП на град В.Търново, целият с площ от 31 600 кв.м по НА и 34 130 кв.м по скица, заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота, по смисъла на Закона за собствеността.

Учредена и вписана трета по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „БИЗНЕС ПАРК ВЕЛИКО ТЪРНОВО“ ЕАД, а именно: Административна сграда с идентификатор 10447.514.8.1, на четири етажа, всеки един от тях представляващ отделен обект, с РЗП 2148,7 кв.м ведно с прилежащите идеални части от поземления имот, върху който е построена, с площ 7725/31600 ид. ч. от УПИ VII, кв.167 по ПУП на град В.Търново, целия с площ от 31 600 кв.м., заедно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в имота, по смисъла на Закона за собствеността;

Съгласно сключен договор за лизинг от Лактима ЕАД, ЕИК: 104052885 е учредена ипотека на дълготрайни активи (земи и сгради) на Дружеството в полза на лизингодателя, а именно КАФЕ – АПЕРИТИВ, СКЛАД И 2 БР, ТОАЛЕТНИ, 4 (четири) броя ОФИСИ С КОРИДОР И ФОАЕ, находящ се на партерен етаж на жилищен блок „9-ти Септември”, ул. „Ц. Церковски” № 24, гр. Свищов, с обща застроена площ от 183,90 (сто осемдесет и три цяло и деветдесет) квадратни метра, ведно с прилежащото им: ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ с площ от 21.60 кв.м.

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2017 г. е 10 % (2014 г.: 10 %).
Дружеството няма данъчни загуби за приспадане.
Към 31.12.2017г. дружеството има вземания по лихви в размер на 1 хил. лв.
Заемите не са обезпечени.

Паричните средства в банкови сметки включват парични средства по разплащателни сметки. Дружеството няма ограничения за използване на паричните си средства в банки.
Използваният валутен курс за преизчисляване на паричните позиции в чуждестранна валута, към датата на баланса, е както следва: 1,95583 BGN/1 Euro.

Основен капитал
Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация. Към 31 декември записаният основен капитал е в размер на 1 200 000 /един милион и двеста хиляди/ лева, разпределени в 6 /шест/ поименни акции с номинална стойност от 200 000/двеста хиляди/ лева за всяка акция, като към 31.12.2017 г. те са разпределени, както следва:

Едноличен собственик на капитала	Брой акции	% -но участие в капитала вкапитала
„ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ ГРУП” ЕАД	6	100 %

Капиталът е внесен изцяло.

Дружеството е дъщерно на „ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ ГРУП" ЕАД.

Получени заеми

Кредитор	2017 г.		2016 г.	
	Сума, хил. Лв	Лихвен %	Сума, хил. Лв	Лихвен %
Пропъртис Мениджмънт Груп ЕАД	633	4.05%	253	4.05%

Към 31.12.2017г. дружеството има задължения по лихви в размер на 32 хил.лв.
Заемите не са обезпечени.

Инвестиции
Инвестиции в дъщерни предприятия

Участия	2017	2016
	стойност хил. лв.	стойност хил. лв.
Дъщерни дружества		
Пропъртис Консулт	5000.00	5000.00
Статус Имоти АДСИЦ		2274.35
К3 Секюрити Груп ЕООД	10000.00	10000.00
Уникредит Булбанк - портфейл ценни книжа		171.00
ПМБ Сервиз ООД	55550.00	750.00
Общо	**71**	**18**

Инвестиции в асоциирани предприятия

№	Име на дружеството	Седалище	Сума на участието ' 000 лв.		% на участието	
			2017	2016	2017	2016
1	Статус Имоти АДСИЦ	гр. София	2	2	34,99%	34,99%

Инвестициите са оценени по цена на придобиване. Акциите на Статус Имоти АДСИЦ са листвани на българския фондов пазар, но няма активна търговия с тях и справедливата им стойност не може да бъде определена надеждно.

Обезценка на активи
Към всяка балансова дата ръководството на Дружеството извършва преглед и преценява за възникнали условия за обезценка на активите, включително и на финансовите инструменти.
Преценката на ръководството е, че няма индикации за обезценка на активите.
Няма суми, включени в отчета за приходите и разходите, дължащи се на възстановени загуби от обезценка.

Оповестяване на свързани лица

Дружеството се контролира от ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ ГРУП" ЕАД.

Предприятието спазва разпоредбите на СС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.
Дружеството оповестява, че е приело политика за формиране цените на сделките между свързани лица на пазарен принцип. Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без те да се отличават от тези между несвързани лица .
Свързано лице" е лице по смисъла на Международните счетоводни стандарти, приети в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагането на международните счетоводни стандарти (ОВ, L 243, 11/09/2002)..
Търговските взаимоотношения между Дружеството и дружествата – свързани лица са поставени на равноправна търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица. Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по обичайни пазарни цени.
Получените и предоставени заеми се олихвяват с обичаен пазарен лихвен процент.

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по обичайни пазарни цени.
Получените и предоставени заеми се олихвяват с обичаен пазарен лихвен процент.

Условни задължения
Съгласно сключени договори за банкови заеми и лизинг от Лактима АД, дружеството е ипотекирало свои имоти в полза на банката, както е предоставило и като залог вземанията си от банковата сметка, открита при банката-кредитор.

Условни активи
През настоящата година не са възникнали условни активи.

Цели и политика за управление на финансовия риск
Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи, като например търговски вземания и парични средства, които възникват пряко от дейността.
Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.
Лихвен риск
Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти основно по отношение на финансовите си пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Дружеството се стреми да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструмент както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.
Ликвиден риск
Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства. Дружеството поддържа достатъчно ликвидни средства по разплащателни сметки и в брой.
Валутен риск
Дружеството оперира в България и е изложено на валутен риск, произтичащ от продажби, покупки и заеми в евро. Доколкото курса на лева е фиксиран спрямо еврото, Дружеството не е изложено на значим валутен риск.
Кредитен риск
Дружеството търгува единствено с утвърдени платежоспособни контрагенти. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството към кредитен риск не е съществена.

Събития след датата на баланса

Не са настъпили събития след датата на баланса, налагащи корекции и оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31.12.2017г.