**ДОРАДО 1 ЕООД**

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

31 декември 2015

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

# ЗА 2015

ДОРАДО 1 ЕООД

# Годишен доклад за дейността за 2015 г.

---

гр. София, 31 Май 2016 г.

**Регистрация и развитие на дружеството**

Дорадо 1 ЕООД ("Дорадо" или "Дружеството") е дружество регистрирано в България на 10 март 2011 година в Търговския регистър при Софийски Градски Съд. Дружеството е учредено с цел изграждане и експлоатиране на търговски център в град София.

Дружеството е еднолично предприятие на EEE5, Б134814 , чуждестранно лице - Люксембург. Основната дейност на Дружеството е изграждане и експлоатация на търговско-развлекателен център в град София (Mall of Sofia), находящ се на адрес: бул.Ал.Стамболийски N 101-103.

Търговско-развлекателният център Mall of Sofia ("Мола") е открит на 9 юни 2006г. От тогава реално започва дейността на Дружеството, която се състои в отдаване под наем на търговски обекти и офиси в сградата на Мола. Към края на отчетния период търговската част от сградата и офисната част „Office Tower" е отдадена изцяло 100% под наем.

Дейността на Дружеството се осъществява, наблюдава и отчита от външна фирма: „М.О.С. Мениджмънт" ООД, с която има сключен за тази цел договор за управление.

## 1. Финансово състояние

Дорадо 1 ЕООД приключи 2015 г. с нетна загуба е в размер на 443 хил. лв. (2014 г. нетна печалба в размер на 2,209 хил. лв.):

| *Финансови коефициенти* | *2015* | *2014* |
|---|---|---|
| Рентабилност на приходите (нетна печалба/приходи) | (2.2%) | 11% |
| Възвращаемост на СК (нетна печалба/СК) | (0.6%) | 3.1% |
| Възвращаемост на активите (нетна печалба/активи) | (0.2%) | 1.1% |
| Оборот на активите (приходи/активи) | 0.10 | 0.10 |
| Коеф. на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви) | 0.89 | 0.50 |
| Коеф. на бърза ликвидност (тек.вземания+парични ср-ва)/текущи пасиви) | 0.71 | 0.47 |
| Коеф. на незабавна ликвидност (парични ср-ва)/текущи пасиви) | 0.57 | 0.36 |
| Коеф. на фин.автономност (СК/Пасиви) | 0.57 | 0.54 |

## 2. Финансови инструменти

В хода на своята дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са кредитен, ликвиден и валутен риск.

### *Кредитен риск*

Кредитният риск за Дружеството се състои в риска от финансова загуба в ситуация при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструмент. Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия. Анализът на дружеството включва, но не се ограничава с банкови гаранции, външни рейтинги и други.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

| | *31 декември 2015* | *31 декември 2014* |
|---|---|---|
| Търговски и други вземания | 1,430 | 2,139 |
| Пари и парични еквиваленти | 4,426 | 7,297 |
| Блокирани средства по депозитни сметки | 1,251 | 1,165 |
| | 7,107 | 10,601 |

### *Ликвиден риск*

Ликвиден риск възниква, при положение че Дружеството не може да изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби. Коефициентът за обща ликвидност към 31.12.2015 г. е 1.04 (2014 г.: 0.50). Коефициентът на незабавна ликвидност към 31.12.2015 г. е 0.62 (2014 г.: 0.36).

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от три месеца, включително обслужването и на финансовите задължения; като това планиране изключва потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

### *Валутен риск*

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от заемите и кредитите, тъй като българския лев е фиксиран към еврото, а валутните му разчети са само в евро.

## 3. Важни събития след датата на изготвяне на финансовия отчет

Между датата на одобряване на годишния финансов отчет за 2015 г. и датата на този доклад за дейността на дружеството не са настъпили важни събития, които би следвало да бъдат оповестени.

## 4. Предвиждано развитие на Дружеството

В близко бъдеще не се очакват съществени изменения в настоящата дейност и организация на Дружеството. През 2015 г. изтече срока на наемните договори, които са сключени през 2010 г. за период от 5 години. Голяма част от договорите са преподписани. Дружеството не предвижда трудности и с намирането на нови наематели.

## 5. Капитал на дружеството

Към 31 декември 2015 година капитала на Дружеството е 83,666,450 лева. Разпределен е в дялове с номинал 1 лев.

Дорадо 1 ЕООД е вписано в търговския регистър на 10.03.2011 г. с капитал от 2 лева, разделен в 2 дяла по 1 лев всеки.

На 16.06.2011 г. капиталът е увеличен ефективно с парична вноска на едноличния собственик. След увеличението капиталът на дружеството е 53,351,131 лева, разпределен в 53,351,131 дяла на стойност 1 лев всеки. Увеличен е с 53,351,129 лева, разпределени в 53,351,129 дяла по 1 лев всеки. Решението на едноличния собственик за увеличаването е от 07.06.2011 г., а самото увеличаване е вписано в търговския регистър на 16.06.2011 г.

На 27.12.2013 капиталът на дружеството е увеличен ефективно с апортна вноска на едноличния собственик в размер на 15,500,000 евро, като левова равностойност 30,315,365 лева.

## 6. Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2015 г. в Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

## 7. Свързани лица и сделки

Дружеството има отношение на свързано лица с предприятия под общ контрол. Дружеството е свързано лице със следните компании:

- EEE 5 – акционер

Сделките със свързани лица през 2015 г. са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

## 8. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва на изготви 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), приложими в 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 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 финансовия отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в 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 2015 г.

31 Май 2016 г.

.....
Макс Хофман
Директор

.....
Божидар Дюлгеров
Финансов Директор

"ДОРАДО 1"
ЕООД

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2015

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stambolijski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel: +359 (2) 80 23 300
Fax: +359 (2) 80 23 350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул. „Ал. Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 80 23 300
Факс: +359 (2) 80 23 350

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До собственика на**
**Дорадо 1 ЕООД**

## Доклад върху финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Дорадо 1 ЕООД ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

*Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

*Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания 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 грешки.

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 Дружеството, 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 Дружеството. 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.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делойт Туш Томацу Лимитид и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/za_nas.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

*Мнение*

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2015, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

**Доклад върху други правни и регулаторни изисквания - Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно Закона за счетоводството**

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността, изготвен от ръководството не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2015, изготвен в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 31 май 2016, се носи от ръководството на Дружеството.

Делойт Одит ООД

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор

13 юни 2016
София

**Отчет за всеобхватния доход**
**За годината, приключваща на 31 декември 2015**

| *В хиляди лева* | *Бел.* | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| Приходи от наеми | 6 | 20,334 | 20,420 |
| Оперативни разходи | 7 | (12,094) | (11,456) |
| **Брутна печалба** | | **8,240** | **8,964** |
| Други приходи от дейността | 8 | 204 | 233 |
| Разходи за маркетинг | 9 | (920) | (709) |
| Административни разходи | 10 | (1,026) | (1,522) |
| **Оперативна печалба от дейността** | | **6,498** | **6,966** |
| Печалба/(Загуба) от преоценка на инвестиционни имоти | 12 | (426) | 2,471 |
| Нетни финансови разходи | 13 | (6,563) | (6,982) |
| **Печалба/(Загуба) преди данъци** | | **(491)** | **2,455** |
| Данъци | 14 | 48 | (246) |
| **Печалба/(Загуба) за периода** | | **(443)** | **2,209** |
| **Друг всеобхватен доход** | | - | - |
| **Общо всеобхватен доход за периода** | | **(443)** | **2,209** |

*Бележките са неразделна част от този финансов отчет.*

31 Май 2016 г

Макс Хофман
*Директор*

"ДОРАДО 1" ЕООД

Божидар Дюлгеров
*Финансов Директор*

Асен Димов
*Регистриран одитор*
Дата: 13.06.2016

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

**Отчет за финансовото състояние**
**Към 31 декември 2015**

| *В хиляди лева* | *Бел.* | **31 декември 2015** | **31 декември 2014** |
|---|---|---|---|
| **Активи** | | | |
| Инвестиционни имоти | 15 | 95,662 | 95,546 |
| Имоти, машини и съоръжения | 16 | 323 | 451 |
| Нематериални активи | 16 | 89,748 | 95,368 |
| Отсрочени данъчни активи | 14 | 459 | 642 |
| Разходи за бъдещи периоди | 17 | 804 | 633 |
| Блокирани средства по депозитни сметки | 18 | 1,251 | 1,165 |
| **Общо нетекущи активи** | | 188,247 | 193,805 |
| Търговски вземания | 19 | 1,065 | 1,008 |
| Други вземания | 20 | 943 | 1,131 |
| Разходи за бъдещи периоди | 17 | 408 | 296 |
| Пари и парични еквиваленти | 21 | 4,426 | 7,297 |
| **Общо текущи активи** | | 6,842 | 9,732 |
| **Общо активи** | | 195,089 | 203,537 |
| **Собствен капитал** | | | |
| Основен капитал | 22 | 83,666 | 83,666 |
| Натрупана загуба | | (12,726) | (12,283) |
| **Общо собствен капитал** | | 70,940 | 71,383 |
| **Пасиви** | | | |
| Лихвени кредити и заеми от банки | 23 | 90,014 | 87,110 |
| Лихвени кредити и заеми от акционери | 23 | 21,126 | 19,241 |
| Други дългосрочни задължения | 26 | 508 | 768 |
| Отсрочени данъчни пасиви | 14 | 4,786 | 5,018 |
| **Общо нетекущи пасиви** | | 116,434 | 112,137 |
| Лихвени кредити и заеми от банки | 23 | 5,267 | 5,350 |
| Приходи за бъдещи периоди | 27 | 11 | 25 |
| Задължения към доставчици и други краткосрочни задължения | 28 | 2,437 | 14,642 |
| **Общо текущи пасиви** | | 7,715 | 20,017 |
| **Общо капитал и пасиви** | | 195,089 | 203,537 |

*Бележките са неразделна част от този финансов отчет.*

31 Май 2016 г

Макс Хофман
*Директор*

"ДОРАДО 1" ЕООД

Божидар Дюлгеров
*Финансов Директор*

Асен Димов
*Регистриран одитор*
Дата: 13.06.2016

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "Делойт Одит" София Рег. №033

**Отчет за промените в собствения капитал**
**За годината, приключваща на 31 декември 2015**

| *В хиляди лева* | *Бел.* | **Основен капитал** | **Натрупана загуба** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| **Баланс към 1 януари 2014** | | **83,666** | **(14,492)** | **69,174** |
| Печалба за 2014 година | | - | 2,209 | 2,209 |
| **Баланс към 31 декември 2014** | | **83,666** | **(12,283)** | **71,383** |
| (Загуба) за 2015 година | | - | (443) | **(443)** |
| **Баланс към 31 декември 2015** | 22 | **83,666** | **(12,726)** | **70,940** |

*Бележките са неразделна част от този финансов отчет.*

31 Май 2016 г

Макс Хофман
*Директор*

"ДОРАДО 1" ЕООД

Божидар Дюлгеров
*Финансов Директор*

Асен Димов
*Регистриран одитор*
Дата: 13.06.2016

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

**Отчет за паричните потоци**
**За годината, приключваща на 31 декември 2015**

| *В хиляди лева* | *Бел.* | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| **Оперативна дейност** | | | |
| Печалби/(Загуба) преди данъци | | (491) | 2,455 |
| *Корекции за:* | | | |
| Разход за лихви | | 6,485 | 6,986 |
| Амортизация | | 3,855 | 3,936 |
| Обезценка на инвестиционни имоти | | 426 | (2,471) |
| Обезценка на нематериални активи | | 1,894 | 643 |
| Обезценка на търговски вземания | | - | 363 |
| **Резултат преди изменения в оперативния капитал** | | 12,169 | 11,912 |
| Намаление /(увеличение) на търговските и други вземания | | 45 | 341 |
| Намаление /(увеличение) на разходи за бъдещи периоди | | (283) | 104 |
| Увеличение /(намаление) на задълженията | | (12,465) | (234) |
| **Парични потоци от оперативната дейност** | | (534) | 12,123 |
| Данък върху дохода | | - | (246) |
| Изплатени лихви по заеми от банкови институции | | (5,122) | (4,953) |
| **Нетен паричен поток от оперативната дейност** | | (5,656) | 6,924 |
| **Инвестиционна дейност** | | | |
| Платени средства за придобиване на инвестиционни имоти | | (542) | (439) |
| Платени средства за придобиване на имоти, машини и съоръжения | | - | (70) |
| **Нетен паричен поток за инвестиционната дейност** | | (542) | (509) |
| **Финансова дейност** | | | |
| Получени заеми на банкови институции и акционери | | 9,819 | - |
| (Платени) заеми на банкови институции и акционери | | (6,492) | (4,706) |
| **Нетен паричен поток за финансовата дейност** | | 3,327 | (4,706) |
| Нетно увеличение / (намаление) на пари и парични еквиваленти | | (2,871) | 1,709 |
| Пари и парични еквиваленти към 1 януари | 21 | 7,297 | 5,588 |
| **Пари и парични еквиваленти към 31 декември** | | 4,426 | 7,297 |

*Бележките са неразделна част от този финансов отчет.*

31 Май 2016 г

Макс Хофман
*Директор*

"ДОРАДО 1" ЕООД

Божидар Дюлгеров
*Финансов Директор*

Асен Димов
*Регистриран одитор*
Дата: 13.06.2016

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

СЪДЪРЖАНИЕ:


| | | Страница |
|---|---|---|
| 1. | Статут и предмет на дейност | 6 |
| 2. | База за изготвяне | 6 |
| 3. | Значими счетоводни политики | 8 |
| 4. | Определяне на справедливите стойности | 14 |
| 5. | Управление на финансовия риск | 14 |
| 6. | Приходи от наеми | 16 |
| 7. | Оперативни разходи | 16 |
| 8. | Други приходи от дейността | 16 |
| 9. | Разходи за маркетинг | 16 |
| 10. | Административни разходи | 16 |
| 11. | Разходи за персонала | 17 |
| 12. | Загуба от преоценка на инвестиционни имоти | 17 |
| 13. | Нетни финансови разходи | 17 |
| 14. | Данъци | 17 |
| 15. | Инвестиционни имоти | 18 |
| 16. | Имоти, машини, съоръжения и съоръжения и нематериални активи | 19 |
| 17. | Разходи за бъдещи периоди | 20 |
| 18. | Блокирани средства по депозитни сметки | 20 |
| 19. | Търговски вземания | 20 |
| 20. | Други вземания | 21 |
| 21. | Пари и парични еквиваленти | 21 |
| 22. | Основен капитал и резерви | 21 |
| 23. | Лихвени кредити и заеми | 21 |
| 24. | Финансови инструменти | 24 |
| 25. | Оперативен лизинг | 25 |
| 26. | Други дългосрочни задължения | 25 |
| 27. | Приходи за бъдещи периоди | 25 |
| 28. | Задължения към доставчици и други краткосрочни задължения | 26 |
| 29. | Ангажименти и потенциални задължения | 26 |
| 30. | Свързани лица | 27 |
| 31. | Събития след датата на отчета | 27 |

## 1. Статут и предмет на дейност

Дорадо 1 ЕООД ("Дорадо" или "Дружеството") е дружество, регистрирано в България на 10 март 2011 година в Търговския регистър при Софийски Градски Съд. Дружеството е учредено с цел изграждане и експлоатиране на търговски център в град София.

Дружеството притежава търговско-развлекателен комплекс, изграден върху собствен парцел в центъра на София, наречен (Mall of Sofia) „Мол София" или „Мола".

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация на гореспоменатия търговско-развлекателния център в гр. София на бул. "Стамболийски " № 101-103 (Mall of Sofia).

Дружеството е еднолично предприятие на EEE5, Б134814 , чуждестранно лице - Люксембург.

## 2. База за изготвяне

### (а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

**Промени в МСФО**

***Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период***

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

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 18 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- КРМСФО 21 Налози, приет от ЕС на 13 юни 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 17 юни 2014).

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

***Изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила***

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от СМСС, са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 17 декември 2014 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015),
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие - Земеделие: плододайни растения – прието от ЕС на 23 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи - Изясняване на допустимите методи за амортизация - прието от ЕС на 2 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);

## 2. База за изготвяне (продължение)

### Промени в МСФО (продължение)

***Изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила (продължение)***

- Изменение на МСС 19 Доходи на наети лица - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица – прието от ЕС на 17 декември 2014 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015);
- Изменение на МСФО 11 Съвместни споразумения - Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност - прието от ЕС на 24 ноември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – Инициатива за оповестяване - прието от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменение на МСС 27 Индивидуални финансови отчети - Метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети - прието от ЕС на 18 декември 2015 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2012-2014), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки - приети от ЕС на 15 декември 2015 (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016).

***Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС***

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и други изменения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСФО 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Инвестиционни предприятия - Прилагане на изключението за консолидация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016);

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

## 2. База за изготвяне (продължение)

### (б) База за измерване

Дружеството е изготвило този отчет на база на историческата 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.

### (г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

### (д) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

## 3. Значими счетоводни политики

### (а) Чуждестранна валута

***Сделки в чуждестранна валута***

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на периода.

От 1998 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 = EUR 1.0.

### (б) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете.

Инвестиционен имот се отчита първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по транзакцията. След първоначалното оценяване, инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност. Печалбите или загубите в резултат на промяна на справедливата стойност се отчитат като печалба или загуба в отчета за доходите за периода, за който се отнасят.

Инвестиционните имоти, придобити при бизнес комбинация се отчитат по справедлива стойност.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане не е включено в себестойността на инвестиционните имоти, а се отчита по себестойност.

**(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

(i) ***Признаване и оценка***

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими платими такси по доставката, и разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на имотите, машините, съоръженията и оборудването се осъществява по цената на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в отчета за доходите. Когато преоценените активи се продадат, сумите, включени в преоценъчен резерв, се рекласифицират в неразпределена печалба или загуба.

Дружеството е възприело политика за признаване на имотите, машините, съоръженията и оборудването като такива при цена на придобиване равна или надвишаваща сумата от 700 лева.

(i) ***Последващи разходи***

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на 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 за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(ii) ***Амортизация***

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизация се начислява в печалби и загуби на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от първо число на месеца следващ месеца на придобиването. Във връзка с политиката и организацията на фирмата е възприето, че тогава съответния дълготраен актив се въвежда в експлоатация. Определеният полезен живот е както следва:

| | |
|---|---|
| Съоръжения | 25 години |
| Машини и оборудване | 3 – 5 години |
| Стопански инвентар | 6.7 години |
| Компютри | 2 години |
| Превозни средства | 4 години |

## 3. Значими счетоводни политики (продължение)

### (г) Бизнес комбинации

Придобиване на бизнес или юридическото сливане с дъщерни дружества се считат за бизнес комбинации и следователно се осчетоводяват като се прилага метода на покупката. Цената на придобиването се измерва като съвкупност от справедливите стойности, към датата на размяната, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и капиталовите инструменти, емитирани от Дружеството в замяна на контрол над придобивания плюс всякакви разходи, пряко отнасящи се до бизнес комбинацията. Разграничимите активи, пасиви и условни пасиви на придобивания, които попадат под обхвата на МСФО 3 „Бизнес комбинации", се признават по тяхната справедлива стойност на датата на сливането.

Репутация, възникваща при придобиването на бизнес или юридическо сливане с дъщерни дружества, се признава като актив и първоначално се оценява по цена на придобиване, което представлява превишението по цената на придобиване на бизнес комбинацията над дела на придобиващия в нетната справедлива стойност на признатите разграничими активи, пасиви и условни пасиви.

За целите за проверка за обезценка, положителната репутация се разпределя към всяка една единица на Дружеството, която генерира парични потоци и за която се очаква да извлече ползи от комбинацията. Единиците, генериращи парични потоци, към които е прикрепена положителна репутация, се тестват за обезценка ежегодно или по-често, когато има индикации за такава. Ако възстановимата стойност на генериращата парични потоци единица е по-малка от отчетната й стойност, загубата от обезценка се разпределя първо така, че да намали отчетната стойност на всяка положителна репутация, разпределена към единицата, и после към други активи от единицата, пропорционално на базата на отчетната стойност на всеки актив в единицата. Загуба за обезценка, призната за положителна репутация, не се прехвърля за последващ период.

В съответствие с изискванията на МСФО 3 „Бизнес комбинации", е извършена проверка за обезценка на положителната репутация към 31 декември 2014.

### (д) Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизация и загуби за обезценка. Амортизацията се начислява по линейния метод над техния очакван полезен живот. Очакваният полезен живот и амортизацията се преглеждат на края на всеки отчетен период, като ефектът от всяка промяна в оценките се отчита на прогнозна база.

Нематериалните активи първоначално се отчитат по цена на придобиване с изключение на клиентската база и търговските марки, придобити чрез бизнес комбинации. Клиентската база и търговските марки са осчетоводени според изискванията на МСФО 3 „Бизнес комбинации". Дружеството признава клиентската база, придобита при покупката на МО София ЕАД. Справедливата стойност на клиентската база е определена въз основа на модел на дисконтирани парични потоци, изготвен от ръководството на Дружеството. Полезният живот на клиентската база и търговската марка е определен на 10 години. Последващото отчитане е по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизация и загуби за обезценка.

### (е) Разходи за бъдещи периоди

Международен счетоводен стандарт 17*: Лизинг,* изисква първоначалните преки разходи на лизингодателя за договаряне и организиране на оперативен лизинг да бъдат включени в стойността на актива, отдаван под наем, и да се признават за разход в продължение на срока на лизинговия договор. Всички маркетингови разходи (брокерски комисионни и други директни разходи), свързани с отдаването на помещенията на търговския център под наем, се отсрочват като дълготрайни разходи за бъдещи периоди и се амортизират в текущата печалба и загуба на последващи финансови периоди, определени в зависимост от периода по всеки отделен договор за лизинг.

## 3. Значими счетоводни политики (продължение)

## (ж) Финансови инструменти

### (i) *Недеривативни финансови активи*

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмент.

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. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират 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.

Дружеството има следните недеривативни финансови активи: заеми и вземания и пари и парични еквиваленти.

*Заеми и вземания*

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

*Пари и парични еквиваленти*

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

### (i) *Недеривативни финансови пасиви*

Всички финансови пасиви на Дружеството се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират 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.

Дружеството класифицира недеривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Финансовите пасиви включват заеми и кредити и търговски и други задължения.

### (ii) *Основен капитал*

Записаните и внесени дялове на Дружеството се класифицират като собствен капитал.

### (iii) *Деривативни финансови инструменти*

Дружеството не използва деривативни финансови инструменти към 31 декември 2014 г.

## 3. Значими счетоводни политики (продължение)

### (з) Обезценка

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначалното признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, преструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

*Вземания*

Дружеството взима пред вид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания със сходни характеристики на риска.

### (и) Приходи

#### *(i) Приходи от услуги*

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

#### *(ii) Приходи от наеми*

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем. Поощренията т.е. отстъпките към клиентите също се разпределят и редуцират пропорционално в месечния размер на наема за целия срок на договора. Таксите за обслужване и паркинг се признават в отчетния период, през който са предоставени в действителност.

### (й) Разходи

#### *(i) Разходи за дейността*

Разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване.

#### *(ii) Финансови приходи и разходи*

Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност. Разходи по заеми се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

## 3. Значими счетоводни политики (продължение)

### (к) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на изготвянето на 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.

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 нетират, ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и намаляеми 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.

### (л) Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя един отчет за всеобхватния доход, представящ информация за доходите и друг всеобхватен доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

**а)** прилага счетоводна политика ретроспективно;

**б)** преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

**в)** прекласифицира позиции във финансовия отчет.

## 4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Дружеството прилага МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност", според който е въведена единна база за оценяване на справедлива стойност и насоки за оповестяването й.

За целите на финансовото отчитане МСФО 13 дефинира справедливата стойност като цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка на основен пазар на датата на оценяване при текущи пазарни условия. Според МСФО 13 справедливата стойност е цената при продажба, независимо от това дали информацията е получена директно от пазарна сделка или чрез използването на друга оценъчна техника.

## 4. Определяне на справедливите стойности (продължение)

МСФО 13 има широк обхват като се прилага както за финансови така и за нефинансови инструменти, за които други стандарти изискват или допускат отчитане по справедлива стойност.

Информация относно справедливата стойност на финансови активи и пасиви е оповестена в Бележка 24.

### *(i) Инвестиционни имоти*

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти. 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 маркетиране, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид 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.

## 5. Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Директорите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

## 5. Управление на финансовия риск (продължение)

### *(i) Кредитен риск*

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти. Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия. Анализът на Дружеството включва, но не се ограничава с банкови гаранции, външни рейтинги и други.

***Вземания от клиенти***

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за съответната държава. Няма концентрация на кредитен риск в един или няколко големи клиента.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания. Основните компоненти на тази обезценка са специфичен компонент за загуба, която се отнася за индивидуално значими експозиции, както и колективен компонент за загуба, установен за групи от сходни активи, по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент за загуба се определя въз основа на исторически данни за плащане за подобни финансови активи.

### *(ii) Ликвиден риск*

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

### *(iii) Пазарен риск*

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

***Валутен риск***

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като всички финансови активи и пасиви в отчета за финансовото състояние са деноминирани в лева или евро.

***Лихвен риск***

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент. Заемът в EUR от ДСК и ОТП Банк се олихвява с 3-месечен EURIBOR, плюс надбавка 4.85% считано от 6 Декември 2011

### *(iv) Управление на капитала*

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени от външна страна.

## 6. Приходи от наеми

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Наеми помещения | 14,265 | 14,340 |
| Комунални услуги | 1,748 | 1,726 |
| Такса смет и данък сгради | 334 | 316 |
| Такси управление, начислявани на наемателите | 3,095 | 3,114 |
| Такси паркинг | 808 | 833 |
| Други услуги | 84 | 91 |
| | 20,334 | 20,420 |

## 7. Оперативни разходи

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Разходи за такси по управлението | 1,555 | 1,712 |
| Разходи за консумативи | 2,397 | 2,922 |
| Разходи за такса смет и данък сгради | 334 | 316 |
| Разходи за амортизация и обезценки | 5,616 | 4,461 |
| Разходи за посреднически такси | 53 | 78 |
| Разходи за поддръжката на Мола | 1,618 | 1,507 |
| Други разходи по обслужването | 521 | 460 |
| | 12,094 | 11,456 |

## 8. Други приходи от дейността

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Приходи от префактуриране на разходи и други | 1 | 53 |
| Приходи от маркетинг и реклама и други | 172 | 180 |
| Приходи от застрахователни събития | 31 | - |
| | 204 | 233 |

## 9. Разходи за маркетинг

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Разходи за реклама и промоции | 920 | 709 |
| | 920 | 709 |

## 10. Административни разходи

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Разходи за юридически услуги | 172 | 162 |
| Нотариални и държавни такси | 33 | 60 |
| Разходи за амортизация и обезценки | 133 | 133 |
| Разходи за комуникации | 11 | 10 |
| Разходи за счетоводни и данъчни услуги | 52 | 35 |
| Разходи за данъци и такси | 281 | 296 |
| Разходи за офис материали | 88 | 94 |
| Разходи за професионални услуги | 11 | 19 |
| Други разходи | 245 | 350 |
| Обезценка на вземания | - | 363 |
| | 1,026 | 1,522 |

## 11. Разходи за персонала

Към 31 декември 2015 г. дружеството няма собствен персонал. Неговото управление и администриране се извършва от външната фирма М.О.С. Мениджмънт ООД.

## 12. Печалба/(Загуба) от преоценка на инвестиционни имоти

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Печалба/(Загуба) от преоценка на инвестиционни имоти | (426) | 2,471 |
| | (426) | 2,471 |

## 13. Нетни финансови разходи

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Разходи за лихви | (6,545) | (6,986) |
| Приходи от лихви | 5 | 20 |
| Нетни загуби от промяна на валутни курсове | (6) | (5) |
| Банкови такси | (17) | (11) |
| | (6,563) | (6,982) |

Разходите за лихви включват начислената през периода лихва по лихвени кредити и заеми, призната по метода на ефективния лихвен процент. През периода няма финансови приходи и разходи, признати директно в капитала.

## 14. Данъци

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| ***Отчет за всеобхватния доход*** | | |
| Данъчна печалба(загуба) за годината | 1,370 | 675 |
| Текущ разход за данък върху печалбата | - | - |
| *Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с:* | | |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | 48 | (246) |
| Общо приход/(разход) от данъци от печалбата, отчетени в отчета за всеобхватния доход | 48 | (246) |

Отсрочените данъчни активи и пасиви са свързани със следните позиции в отчета за финансовото състояние:

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| *Отсрочени данъчни активи* | | |
| Обезценка на вземания | 126 | 126 |
| Амортизация и обезценки | 26 | 73 |
| Данъчна загуба | 307 | 443 |
| *Общо отсрочени данъчни активи* | 459 | 642 |
| *Отсрочени данъчни пасиви* | | |
| Възникнали от бизнес комбинация | (4,786) | (5,018) |
| *Общо отсрочени данъчни пасиви* | (4,786) | (5,018) |
| Отсрочени данъчни пасиви, нетно | (4,327) | (4,376) |

## 14. Данъци (продължение)

Промяната на отсрочените данъци за периода е свързана със следните позиции:

| *В хиляди лева* | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| Пренесена данъчна загуба | (137) | (68) |
| (Печалба)/Загуба от преоценка на инвестиционни имоти | 43 | (246) |
| Обезценка на нематериални активи | 189 | 64 |
| Обезценка на вземания | - | 38 |
| Амортизация | (47) | (34) |
| Приходи/(Разходи) от отсрочени данъци | 48 | (246) |

Ефективната данъчна ставка е както следва:

| | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| Печалба, (загуба) преди данъчно облагане | (491) | 2,455 |
| Приложима данъчна ставка | 10% | 10% |
| Данък по приложима данъчна ставка | 49 | (246) |
| Данъчен ефект от разходи тенепризнати за данъчни цели | (1) | - |
| (Разходи)/Приходи от данъци | 48 | (246) |
| **Ефективна данъчна ставка** | **10%** | **10%** |

## 15. Инвестиционни имоти

| *В хиляди лева* | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| Салдо на 1 януари | 95,546 | 92,636 |
| Придобити през периода | 542 | 439 |
| Печалба/(Загуба) от преоценка (бел. 12) | (426) | 2,471 |
| Салдо на 31 декември | 95,662 | 95,546 |

Дружеството придобива Инвестиционен имот „Търговско развлекателен център МОЛ ъф София" на 11.08.2011 чрез бизнес комбинация. Инвестиционният имот е заложен по договора за заем с ДСК Банк ЕАД и ОТП Банк Унгария (виж Бележка 29).

***Справедлива цена на инвестиционните имоти***

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е получена на база оценки, извършени от независими външни и вътрешни оценители. Оценителите са членове на Камарата на независимите оценители в България и имат съответната квалификация и опит за оценка на недвижими имоти в съответните райони. Оценките, отговарящи на Международните оценителски стандарти са получени при използване на определените в стандарта оценителски методи и референции за пазарни свидетелства от сделки или офертни цени на сходни имоти.

Изготвена е оценка на сградата, земята и трайно прикрепените машини и съоръжения от български лицензиран оценител „Явлена Импакт " По метода на възстановителната стойност цената на земята към 31.12.2015 г. е 16,368 хил. лв. (към 31.12.2014 г. 15,695 хил. лева), цената на сградата и трайно прикрепените машини и съоръжения към 31.12.2015 г. е 79,295 хил. лв.(към 31.12.2014 г. 79,851 хил. лева). Справедливите стойности на инвестиционните имоти попадат в категория „Ниво 3" по МСФО 13.

## 16. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

| *В хиляди лева* | Стопански инвентар | Други активи | Общо |
|---|---|---|---|
| ***Отчетна стойност*** | | | |
| Към 1 януари 2014 | **516** | **279** | **795** |
| Придобивания | 71 | - | 71 |
| **Към 31 декември 2014** | **587** | **279** | **865** |
| Придобивания | - | - | - |
| **Към 31 декември 2015** | **587** | **279** | **865** |
| ***Амортизация и загуби от обезценка*** | | | |
| Към 1 януари 2014 | **(198)** | **(87)** | **(285)** |
| Начислена амортизация | (65) | (64) | (129) |
| **Към 31 декември 2014** | **(263)** | **(151)** | **(414)** |
| Начислена амортизация | (65) | (64) | (129) |
| **Към 31 декември 2015** | **(328)** | **(215)** | **(543)** |
| ***Балансова стойност*** | | | |
| **Към 31 декември 2014** | 324 | 128 | 451 |
| **Към 31 декември 2015** | 259 | 64 | 323 |

Всички активи на Дружеството са заложени съгласно договор за заем сключен с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк (виж Бележка 29).

Нематериални активи

| *В хиляди лева* | Положителна репутация | Клиентска база | Търговски марки | Софтуер | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Отчетна стойност*** | | | | | |
| Към 1 януари 2014 | **70,520** | **48,580** | **480** | **11** | **119,591** |
| Придобивания | - | - | - | - | - |
| **Към 31 декември 2014** | 70,520 | 48,580 | 480 | 11 | 119,591 |
| Придобивания | - | - | - | - | - |
| **Към 31 декември 2015** | **70,520** | **48,580** | **480** | **11** | **119,591** |
| ***Амортизация и загуби от обезценка*** | | | | | |
| Към 1 януари 2014 | - | **(19,640)** | **(115)** | **(3)** | **(19,758)** |
| Амортизация за периода | - | (3,770) | (48) | (4) | (3,822) |
| Обезценка | - | (643) | - | - | (643) |
| **Към 31 декември 2014** | **-** | **(24,053)** | **(163)** | **(7)** | **(24,223)** |
| Амортизация за периода | - | (3,674) | (48) | (4) | (3,726) |
| Обезценка | - | (1,894) | - | - | (1,894) |
| **Към 31 декември 2015** | - | **(29,621)** | **(211)** | **(11)** | **(29,843)** |
| ***Балансова стойност*** | | | | | |
| **Към 31 декември 2014** | 70,520 | 24,527 | 317 | 4 | 95,368 |
| **Към 31 декември 2015** | 70,520 | 18,959 | 269 | - | 89,748 |

На 11 август 2011 година Дружеството придобива акциите на МО София ЕАД, като в последствие на 6 декември 2011 година МО София ЕАД се влива в Дружеството. В резултат на бизнес комбинацията Дружеството е признало положителна репутация, клиентска база, търговски марки, както е посочено в таблицата по-горе.

## 16. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи (продължение)

Нематериални активи (продължение)

Към 31 декември 2015 Дружеството е направило преглед за обезценка на клиентската база и търговската марка, в резултат на което е призната загуба от обезценка на клиентска база в размер на 1,894 хил. лв. (за периода приключващ на 31.12.2014 г. загубата от обезценка е в размер на 643 хил. лв.).

Към 31 декември 2015 Дружеството е направило преглед за обезценка на положителната репутация. Ръководството на Дружеството не счита, че е необходима обезценка на репутацията към 31 декември 2015. Репутацията е тествана за обезценка съгласно МСС 36, като е използван метод на дисконтирани парични потоци за оценка на стойността на единицата генерираща парични потоци, при средно претеглена цена на капитала от 8%, нетни парични потоци от общо 44.5 млн. лв. за период от пет години, и терминална стойност без допускане за растеж на база на паричните потоци от петата година от 64.2 млн. лв. Дисконтираната нетна настояща стойност на паричните потоци от 99.9 млн. лв., намалена с нетния дълг към дружеството-майка в размер на 21.1 млн. лв., надхвърля сумата на нетните активи на стойност 78.8 млн. лв., което сочи, че не е необходима обезценка.

## 17. Разходи за бъдещи периоди

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Салдо на 1 януари | 929 | 1,033 |
| Увеличение през периода | 869 | 347 |
| Отнесени на разход | (586) | (451) |
| Салдо на 31 декември, в т.ч.: | 1,212 | 929 |
| *Текущи* | *408* | *296* |
| *Нетекущи* | *804* | *633* |

## 18. Блокирани средства по депозитни сметки

Сумата от 1,251 хил. лв. (към 31.12.2014 г.: 1,165 хил. лв.) е формирана от гаранционни депозити 1,158 хил. лв. (към 31.12.2014 г. 1,072 хил. лв.) и начислената лихва по тях 93 хил. лв. (към 31.12.2014 г. 93 хил. лв.), предоставени от наемателите съгласно подписани договори за наем. Съгласно подписания с Банка ДСК и ОТП Банк договор за заем тази сметка е блокирана и сумите по нея са залог в полза на Банките. Тази сума не се взема предвид при изготвянето на отчета за паричните потоци.

## 19. Търговски вземания

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Вземания от клиенти | 2,042 | 2,063 |
| Вземания от доставчици | 133 | 62 |
| Провизии за лоши вземания | (1,110) | (1,117) |
| Нетни вземания от клиенти и доставчици | 1,065 | 1,008 |
| *Движението на провизиите за вземания е както следва:* | | |
| Начислени провизии в началото на периода | 1,117 | 754 |
| Начислени провизии през периода | - | 363 |
| Реинтегрирани провизии през периода | (7) | - |
| Провизии за лоши вземания в края на периода | 1,110 | 1,117 |

## 20. Други вземания

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Вземания по застрахователни събития | 2 | - |
| Авансови плащания | - | 99 |
| Отложени приходи | 267 | 380 |
| Вземания от бюджета | 553 | 553 |
| Други | 121 | 99 |
| | 943 | 1,131 |

## 21. Пари и парични еквиваленти

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Наличност в касата | 29 | 54 |
| Наличност по банкови сметки: | | |
| - Банкови сметки в лева | 1,020 | 2,878 |
| - Банкови сметки в евро | 3,377 | 4,365 |
| Общо пари и парични еквиваленти | 4,426 | 7,297 |

## 22. Основен капитал и резерви

***Основен капитал***

С решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството, от 4 декември 2013 г., капиталът на дружеството е увеличен с 30,315,365 дяла всеки с номинална стойност от 1 лев. или общо увеличение с 30,315 хил. лв. Увеличението е направено чрез апортна вноска на вземане на EEE 5 Sarl (предоставен заем) от Дружеството. Увеличението е ефективно вписано в търговския регистър на 27 декември 2013 г. Към 31 декември 2015 г. основния капитал на Дружеството е в размер на 83,666 хил. лв. (към 31 декември 2014 г. е в размер на 83,666 хил. лв.).

## 23. Лихвени кредити и заеми

Тази бележка представя заключителните салда на кредитите от свързани лица и банки:

***Кредити от свързани лица:***

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Лихвени кредити и заеми от свързани лица | 19,723 | 18,008 |
| Натрупана лихва, дължима към свързани лица | 1,403 | 1,233 |
| | 21,126 | 19,241 |

Всички заеми от свързани лица са отпуснати в евро. Заемите са олихвявани с лихвен процент равен на 12-месения EURIBOR, и надбавка в размер на 5.0%. Първоначално полученият заем е в размер 21,158,000 евро. Главницата е дължима в срок не по късно от 31.12.2025 година. Лихвата по заема се начислява годишно, като в началото на всяка година натрупаната такава се капитализира. Същата може да бъде изплатена при погасяване на задълженията към финансови институции при специфични условия.

## 23. Лихвени кредити и заеми (продължение)

Крайните салда на главниците по заемите от свързани лица и лихвите към 31 декември 2015 г. и 2014 г. са както следва:

| *В хиляди лева* | 31 декември 2015 | | 31 декември 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | Главница | Лихви | Главница | Лихви |
| EEE5 | 19,723 | 1,403 | 18,008 | 1,233 |
| | 19,723 | 1,403 | 18,008 | 1,233 |

***Лихвени кредити и заеми от банкови институции***

Таблицата по-долу съдържа информация за амортизираната стойност на банковите заеми:

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| ***Дългосрочни задължения*** | | |
| Заем отпуснат от ОТП Банк | 48,149 | 46,618 |
| Заем отпуснат от Банка ДСК | 48,149 | 46,618 |
| | 96,298 | 93,236 |
| Неамортизирани такси | (1,031) | (790) |
| Текуща част от банковите заеми | (5,253) | (5,336) |
| Дългосрочна част на банковите заеми | 90,014 | 87,110 |

***Краткосрочни задължения***

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Начислени лихви към ОТП и ДСК | 14 | 14 |
| Текуща част от дългосрочните банкови заеми | 5,253 | 5,336 |
| | 5,267 | 5,350 |
| Общо заеми от банкови институции | 95,281 | 92,460 |

***Срокове и схема на заемните задължения***

| *В хиляди лева* | Валута | Номинален лихвен % | Година на падежа | 31 декември 2015 Номинално задължение | 31 декември 2015 Амортизирана стойност | 31 декември 2014 Номинално задължение | 31 декември 2014 Амортизирана стойност |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Гарантирани банкови заеми получени от ОТП и ДСК | EUR | 3m Euribor + 4,85% | 2025 | 96,298 | 95,281 | 93,236 | 92,460 |
| Заеми и лихви, получени от съдружниците EEE5 | EUR | 12m Euribor +5.0% | 2025 | 21,126 | 21,126 | 18,008 | 19,241 |
| | | | | 117,424 | 116,407 | 111,244 | 111,701 |

***Погасителен план на банковите заеми по номинална стойност***

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| До една година | 5,948 | 5,336 |
| От две до пет години | 30,844 | 26,911 |
| След пет години | 59,506 | 60,989 |
| | 96,298 | 93,236 |

Вероятно е да има промяна в схемата на разплащания по заемите, както към банките, така и към съдружниците.

## 24. Финансови инструменти

При нормалното функциониране на бизнеса на Дружеството, то подлежи на излагане на кредитен, ликвиден, лихвен и валутен риск.

### Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като всички финансови активи и пасиви са деноминирани в лева или евро и българският лев е фиксиран към еврото.

### Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент.

Заемът в EUR от ДСК и ОТП Банк се олихвява с 3-месечен EURIBOR, плюс надбавка 4.85%, считано от 6 декември 2011.

***Анализ на чувствителността на лихвения процент***

Промяна от 100 пункта на базовия лихвен процент (1 %) би увеличила или намалила печалбата или загубата с 1,210 хил. лв. (за 2014 г. 932 хил. лв.) При този анализ се допуска, че всички останали величини остават непроменени.

***Справедливи стойности на финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност***

МСФО 7 "Финансови инструменти: Оповестяване" изисква пояснителните приложения към финансовия отчет да съдържат информация за определянето на справедливата стойност в съответствие с МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност" на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Дружеството определя справедливата стойност на финансовите си инструменти като се базира на налична пазарна информация или използва подходящи оценъчни техники, когато такава не е налична. Поради слабо развития пазар на определени финансови инструменти в България, не е налице необходимата пазарна информация по отношение на сделките с кредити и някои други финансови инструменти. Това прави на практика невъзможно надеждното определяне на справедлива стойност за подобни инструменти. Ръководството на Дружеството смята, че посочената във финансовия отчет балансова стойност за тези инструменти е най-вярната и точна при дадените обстоятелства.

Към 31 декември 2015 г. и 31 декември 2014 г., отчетните стойности на финансовите активи и пасиви не се отличават от техните справедливи стойности.

### Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

| *В хиляди лева* | **2015** | **2014** |
|---|---|---|
| Търговски и други и вземания | 1,453 | 2,248 |
| Пари и парични еквиваленти | 4,426 | 7,297 |
| Блокирани средства по депозитни сметки | 1,251 | 1,165 |
| | 7,130 | 10,710 |

Кредитната експозиция на Дружеството не е концентрирана в един или няколко на брой големи длъжници. За обезпечаване на вземанията, освен блокирани средства на наемателите в депозитни сметки, Дружеството разполага и с банкови гаранции от наемателите на обща стойност 2,887 хил. лв. (към 31.12.2014 г. 2,679 хил.лв.).

Към 31 декември 2015 Дружеството има лоши или несъбираеми вземания и поради това са признати обезценки на вземания.

## 24. Финансови инструменти (продължение)

### Загуба от обезценка

Времевата структура на търговските вземания от трети лица към датата на отчета е както следва:

| *В хиляди лева* | Общо 2015 | Общо 2014 |
|---|---|---|
| Не просрочени (0-30 дни) | 279 | 140 |
| Просрочени между 31-90 дни | 401 | 273 |
| Просрочени над 90 дни | 1,192 | 642 |
| | 1,872 | 1,055 |

Времевата структура на обезценените търговски вземания от трети лица към датата на отчета е както следва:

| *В хиляди лева* | Общо 2015 | Общо 2014 |
|---|---|---|
| Просрочени и обезценени над 90 дни | - | 107 |
| Просрочени и обезценени над 360 дни | 1,010 | 1,010 |
| | 1,010 | 1,117 |

Времевата структура на просрочените, но необезценени търговските вземания от трети лица към датата на отчета е както следва:

| *В хиляди лева* | Общо 2015 | Общо 2014 |
|---|---|---|
| Просрочени и необезценени над 90 дни | 23 | 22 |
| Просрочени и необезценени над 360 дни | 15 | 11 |
| | 38 | 33 |

### Ликвиден риск

Ликвиден е рискът от невъзможност на Дружеството да посреща своите задължения на време поради липсата на финансов ресурс.

В следващата таблица са представени очакваните плащания по финансови пасиви, по които е страна Дружеството.

**31 декември 2015**

| *В хиляди лева* | Амортизирана стойност | Недисконтирани парични потоци | До 1 година | 1-2 години | 2-5 години | Повече от 5 години |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Финансови пасиви*** | | | | | | |
| Заеми от ДСК и ОТП | 95,281 | 124,622 | 10,554 | 11,113 | 34,720 | 68,235 |
| Заеми от свързани лица | 21,126 | 40,967 | - | - | - | 40,967 |
| Търговски и други задължения | 2,437 | 2,437 | 2,437 | - | - | - |
| Задължения по депозити на клиенти | 1,118 | 1,118 | 610 | 508 | - | - |
| | 119,962 | 149,303 | 13,601 | 11,621 | 34,720 | 89,361 |

## 24. Финансови инструменти (продължение)

### Ликвиден риск (продължение)

**31 декември 2014**

| *В хиляди лева* | Амортизирана стойност | Недисконтирани парични потоци | До 1 година | 1-2 години | 2-5 години | Повече от 5 години |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Финансови пасиви*** | | | | | | |
| Заеми от ДСК и ОТП | 92,285 | 123,222 | 9,814 | 9,979 | 32,263 | 71,166 |
| Заеми от свързани лица | 19,241 | 39,867 | - | - | - | 39,867 |
| Търговски и други задължения | 14,053 | 14,053 | 14,053 | - | - | - |
| Задължения по депозити на клиенти | 1,002 | 1,002 | 234 | 547 | 213 | 8 |
| | 126,581 | 178,144 | 24,101 | 10,526 | 32,476 | 111,041 |

## 25. Оперативен лизинг

Дружеството е отдало под наем на оперативни лизинги цялата площ (96.33%) от своя инвестиционен имот. Срокът на част от наемните договори, които са подписани за 5 години, изтича през 2016 г. Част от тях ще бъдат подновени, а други ще бъдат прекратени и ще се сключат договори с нови наематели.

Повечето от подписаните договори са с опция за автоматично продължаване на сроковете за отдаване под наем.

Очакваните бъдещи постъпления по неанулируемите договори са както следва:

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| До една година | 17,306 | 17,973 |
| Между една и пет години | 62,910 | 58,816 |
| Повече от пет години | 48,834 | 51,140 |
| | 129,050 | 127,929 |

Изчисленията за бъдещите постъпления са направени на база на предположението, че опциите за автоматично подновяване ще бъдат упражнени.

## 26. Други дългосрочни задължения

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Получени депозити от наематели | 508 | 768 |
| | 508 | 768 |

## 27. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди, в размер на 11 хил. лв. (към 31.12.2014 г.: 25 хил. лв.), представляват авансово платени наеми и сервизни такси от наемателите, отнасящи се за 2015 г.

## 28. Задължения към доставчици и други краткосрочни задължения

| *В хиляди лева* | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Дължими суми по гаранция Авестус Кепитъл и GE (главница) | 416 | 11,709 |
| Дължими суми по гаранция Авестус Кепитъл и GE (лихва) | - | 293 |
| Задължения към доставчици | 1,015 | 983 |
| Задължения към клиенти | 55 | 28 |
| Гаранции за добро изпълнение | 25 | 25 |
| Задължения към бюджета | 233 | 545 |
| Получени депозити от наематели | 610 | 234 |
| Други задължения | 83 | 825 |
| | 2,437 | 14,642 |

## 29. Ангажименти и потенциални задължения

Дружеството прие определени ограничения във връзка с Договора за Заем, подписан с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк („Заемодателите"). Тези ограничения се отнасят до обслужването на банковите сметки на Дружеството от Банка ДСК; подчиненост на заемите от свързани лица на основния дълг към Заемодателите; неосъществяване на други дейности, различни от одобрения проект; ограничение на правото на Дружеството да учредява каквито и да е залози върху собственост, приходи и други активи; и др.

Подписани са няколко допълнителни договора и ипотека като приложения към Договора за Заем:
Ипотека върху недвижим имот - Нотариален акт за учредяване на ипотека върху недвижим имот №15, том II, рег. №3286, дело №203 от 2011 г;

Договор за залог на търговско предприятие от 8 юли 2011 г. между МО София АД като поръчител и залогодател и ОТП Банк и Банка ДСК ЕАД като кредитори;

Договор за залог на акции от 8 юли 2011 между Дорадо 1 ЕООД като кредитополучател и залогодател, МО София АД като емитент и ОТП Банк и Банка ДСК ЕАД като кредитори;

Договор за залог на вземания от 8 юли 2011 г. между МО София АД като поръчител и залогодател и ОТП Банк и Банка ДСК ЕАД като кредитори;

Договор за залог на търговско предприятие от 13 юли 2011 г. между Дорадо 1 ЕООД като кредитополучател и залогодател и ОТП Банк и Банка ДСК ЕАД като кредитори;

Договор за залог на дялове от 8 юли 2011 между Дорадо 1 ЕООД като издаващо дружество, ЕЕЕ 5 С.АР.Л като залогодател и ОТП Банк и Банка ДСК ЕАД като кредитори;

Договор за залог на вземания от 8 юли 2011 г. между Дорадо 1 ЕООД като кредитополучател и залогодател и ОТП Банк и Банка ДСК ЕАД като кредитори;

Към договора за банковите заеми имат неразделна част следните коефициенти:

- Debt Service Coverage Ratio (Section 13.1(a) - DSCR >= 1.15) по предварителните отчети коефициента за 2015 г. е 1.26 (за 2014 г. е 1.32), което е в съответствие с изискванията на банката.
- Loan to value ratio <= 60% - представлява отношение на дължимите заеми към пазарната стойност на бизнеса на Дружеството, като към 31 декември 2015 и 31 декември 2014 година Дружеството е в съответствие с този показател.
- Нетната стойност на активите да е не по-ниска от основния капитал. Нетната стойност на активите е 70,940 хил. лв. (към 31.12.2014 г. 71,383 хил. лв.). Към 31 декември 2015 и 31 декември 2014 година Дружеството не е в съответствие с този показател. Въпреки това във финансовия отчет заемът не е класифициран като краткосрочен, поради получено писмено потвърждение от заемодателите, че това несъответствие не е обявено за случай на неизпълнение по договора и кредитите не са предявени като предсрочно изискуеми или изискуеми при поискване.

*Договори за наем с настоящи наематели*

Дружеството има подписани 119 (към 31.12.2014 г. 115) договора за наем с наемателите на търговските площи, 29 (към 31.12.2014 г. 30) договора за наем на временни щандове и 13 (към 31.12.2014г. 12) договора за наем с наематели от офис частта „Office Tower", които обхващат 98.35% (към 31.12.2014 г. 96.33%) от наемната площ.

## 30. Свързани лица

***Идентификация на свързаните лица***

Дружеството е свързано лице със следните компании:

- EEE5 – едноличен собственик на капитала

**Директори**

Директорите не притежават дялове, не са отпускали или получавали заеми от Дружеството, не са включени в програми за допълнителни пенсионни осигурявания с изключение на задължителните законови удръжки и начисления. През 2015 година между Ръководството на Дружеството няма финансови отношения, тъй като функциите му са прехвърлени към външната фирма М.О.С. Мениджмънт ООД.

Крайните салда на вземания и задължения от/към свързани лица към 31 декември са:

***Задължения – свързани лица***

*В хиляди лева*

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| EEE5 | 21,126 | 19,540 |
| | 21,126 | 19,540 |

***Разходи за лихви – свързани лица***

*В хиляди лева*

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| EEE5 | 1,403 | 1,234 |
| | 1,403 | 1,234 |

## 31. Събития след датата на отчета

Няма настъпили съществени събития след датата на отчета, изискващи оповестяване в годишния финансов отчет.