

М.О. Пловдив ЕАД

Доклад на ръководството

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2017

С независим одиторски доклад

Съдържание

Обща информация	i
Годишен доклад за дейността за 2017 г.	ii
Доклад на независимия одитор.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	5
Отчет за всеобхватния доход	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8

Обща информация

Съвет на директорите

Ноах Мааян

Фъргъс Фарел

Марк Донъли

Финансов Мениджър

Маня Манова

Седалище и адрес на управление

Гр. Пловдив, ул. „Перушица“ №8

Регистър и регистрационен номер

Търговския регистър към Агенция за вписванията с ЕИК 115777778

Одитор

„Ърнст и Янг Одит“ ООД

Полиграфия офис център

бул. „Цариградско шосе“ № 47А, ет. 4

София 1124

М.О.ПЛОВДИВ ЕАД

Годишен доклад за дейността за 2017 г.

гр.Пловдив, 20 юни 2018 г.

Годишен доклад за дейността за 2017 г.

1. Регистрация и развитие на Дружеството

„М.О.Пловдив” ЕАД (или „Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Пловдивски Окръжен съд по фирмено дело № 249/2003 година.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2017 е МОП Риъл Истейт ЕООД.

Основната дейност на Дружеството е изграждане и експлоатация на търговско-развлекателен център в град Пловдив (Mall Plovdiv), находящ се на адрес: ул. “Перушица” № 8.

Търговско-развлекателният център Mall Plovdiv (“Мола”) е открит на 19 март 2009 г. От тогава дейността на Дружеството се състои в опериране и отдаване под наем на търговски обекти в сградата на Мола. Към края на отчетния период търговската част от сградата е отдадена 98.8% под наем.

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

2. Финансово състояние

М.О.Пловдив ЕАД приключи 2017 г. с печалба в размер на 1,718 хил. лв., при нетна печалба за 2016 в размер на 305 хил.лв. Печалбата от оперативна дейност възлиза на 3,461 хил.лв., срещу 2,698 хил.лв. за 2016 г. Разликата се дължи предимно на повече приходи от наеми.

Оперативните разходи за 2017 възлизат на 6,841 хил.лв., срещу 6,793 хил.лв. за 2016 г.

Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите – оповестяването не е приложимо.

Финансови коефициенти	2017	2016	Изменение
Рентабилност			
Рентабилност на приходите (нетна печалба/приходи)	15%	3%	+12%
Възвращаемост на СК (нетна печалба/СК)	14%	3%	+11%
Възвращаемост на активите (нетна печалба/активи)	2.56%	0.44%	+2.12%
Оборот на активите (приходи/активи)	17%	16%	+1%
Ликвидност			
Коеф. на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	2.0	1.5	+0.5
Коеф. на бърза ликвидност (тек.вземания+парични ср-ва/текущи пасиви)	2.0	1.4	+0.6
Коеф. на незабавна ликвидност (парични ср-ва/текущи пасиви)	1.8	1.3	+0.5
Коеф. на фин.автономност (СК/Пасиви)	0.2	0.2	-

3. 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 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.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2017	2016
Търговски вземания	441	311
Клиентски депозити	773	737
Други вземания	1,629	1,502
Парични средства и еквиваленти	7,297	5,352
	10,140	7,902

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 текуща ликвидност през 2017 е 2.0 срещу 1.5 за 2016 г. Коефициентът на незабавна ликвидност за 2017 г. е 1.8 срещу 1.3 за 2016 г.

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 българският лев е фиксиран към еврото, а валутните му разчети са само в евро.

4. Важни събития след датата на изготвяне на финансовия отчет

Между датата на одобряване на годишния финансов отчет за 2017 г. и датата на този доклад за дейността на дружеството не са настъпили важни събития, които би следвало да бъдат оповестени.

5. Предвиждано развитие на Дружеството

В близко бъдеще не се очакват съществени изменения в настоящата дейност и организация на Дружеството.

6. Капитал на дружеството

Към 31 декември 2017 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2017 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД. През 2017 г. не са придобивани собствени акции от Дружеството. През 2017 г. няма получени възнаграждения от членовете на съвета на директорите. През 2017 г. членовете на съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество. Участват в управлението на свързаните дружества – М.О.С. Мениджмънт ЕООД, МОП Риъл Истейт ЕООД, Авестус Номинийс Лимитед, като членове на управителни органи. През 2017 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

7. Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2017 г. в Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

8. Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2017, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- МОП Риъл Истейт ЕООД – акционер;
- Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик;
- Авестус Номинийс Лимитед – краен собственик;
- М.О.С. Мениджмънт ЕООД – под общ контрол.
- За повече информация виж Бележка 26 от Бележки към финансовия отчет.

9. Клонове на предприятието

Към 31 декември 2017 г. предприятието няма регистрирани и действащи клонове.

10. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да 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 финансовият 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 2017 г.



Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive
Director

Доклад на независимия одитор

До едноличния акционер

На „М.О. Пловдив“ ЕАД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „М.О. Пловдив“ ЕАД („Дружеството“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Член на Ърнст и Янг Глобал

Ърнст и Янг Одит ООД
седалище и адрес на управление в гр. София
Полиграфия офис център
бул. Цариградско шосе 47А, етаж 4
ЕИК: 130972874, ДДС No: BG130972874
BGN IBAN: BG48 UNCR 7000 1520 6686 91
SWIFT/BIC: UNCRBGSF в Уникредит Булбанк АД



Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

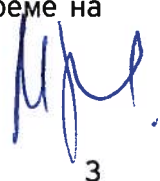
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.



Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.



3

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Одиторско дружество „Ърнст и Янг Одит“ ООД:



Милка Начева-Иванова

Управител и

Регистриран одитор, отговорен за одита



20 юни 2018 година

гр. София, България

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

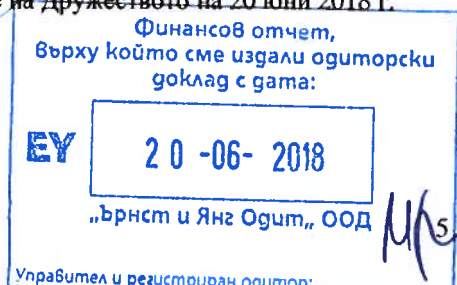
	Бележка	31 декември 2017	31 декември 2016
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	97	133
Инвестиционни имоти	12	56,701	60,143
Инвестиционни имоти в процес на придобиване		167	84
Отсрочени данъци	10	83	194
Разходи за бъдещи периоди	13	7	36
Други вземания	16	1,213	1,314
Клиентски депозити	14	773	737
Общо нетекущи активи		59,041	62,641
Търговски вземания	15	441	311
Други вземания	16	331	188
Разходи за бъдещи периоди	13	108	112
Корпоративен данък за възстановяване		9	-
Парични средства и еквиваленти	17	7,297	5,352
Общо текущи активи		8,186	5,963
Общо активи		67,227	68,604
Собствен капитал			
Регистриран капитал		100	100
Премиен резерв		10,707	10,707
Печалби и загуби		1,915	195
Общо собствен капитал	18	12,722	11,002
Пасиви			
Заеми и кредити от акционер	19	16,522	16,034
Заеми и кредити от банки	19	33,115	36,762
Други нетекущи пасиви	20	736	700
Общо нетекущи пасиви		50,373	53,496
Заеми и кредити от банки	19	3,620	3,522
Отсрочени приходи	21	43	42
Търговски и други задължения	22	469	542
Общо текущи пасиви		4,132	4,106
Общо пасиви		54,505	57,602
Общо собствен капитал и пасиви		67,227	68,604

Пояснителните бележки на страници 9 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive Director

Маня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2018 г.



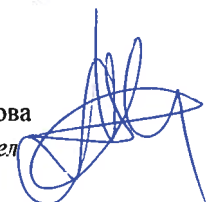
Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

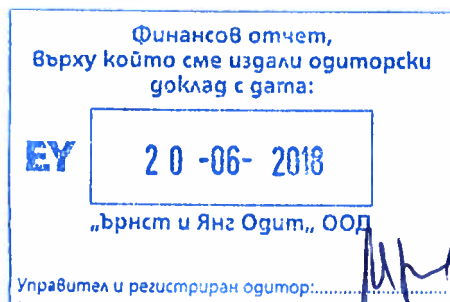
	Бележка	2017	2016
Приходи от отдаване на обекти под наем	5	11,327	10,857
Оперативни разходи за инвестиционни имоти	6	(6,841)	(6,793)
Брутна печалба		4,486	4,064
Други приходи	7	107	161
Разходи за маркетинг и реклама		(548)	(542)
Административни и други разходи	8	(583)	(985)
Резултат от оперативна дейност		3,462	2,698
Финансови приходи		1	3
Финансови разходи		(1,553)	(2,318)
Нетни финансови разходи	9	(1,552)	(2,315)
Печалба преди данъци		1,910	383
Разходи за данъци	10	(191)	(78)
Печалба за периода		1,719	305
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		1,719	305

Пояснителните бележки на страници 9 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.


 Noah Мааян / Noah Maayan
 Изпълнителен директор / Executive Director


 Маня Манова
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2018 г.



Отчет за промените в собствения капитал

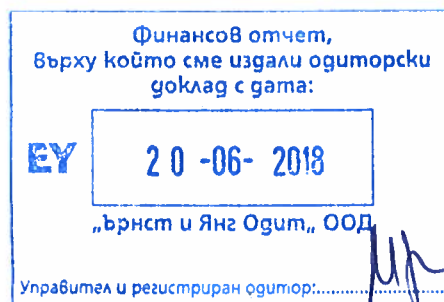
В хиляди лева	Регистриран капитал	Премиян резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2016	100	10,707	(111)	10,696
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	305	305
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	305	305
Други	-	-	1	1
Общо	-	-	306	306
Баланс на 31 декември 2016	100	10,707	195	11,002
Баланс на 1 януари 2017	100	10,707	195	11,002
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба за годината	-	-	1,719	1,719
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1,719	1,719
Други	-	-	1	1
Общо	-	-	1,720	1,720
Баланс на 31 декември 2017	100	10,707	1,915	12,722

Пояснителните бележки на страници 9 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive Director

Маня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2018 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

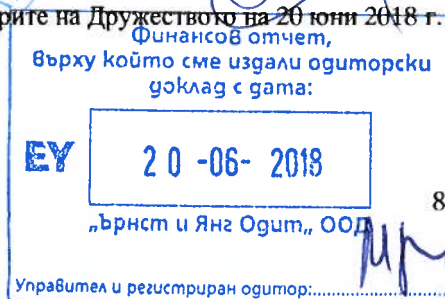
В хиляди лева

	Бележка	2017	2016
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба за годината преди данъци		1,910	383
Корекции за:			
Амортизация на имоти, машини, съоръжения и оборудване и инвестиционни имоти	11,12	3,551	3,587
Отписване и обезценка на търговски вземания	8	4	435
Нетни финансови разходи	9	1,552	2,315
		<u>7,017</u>	<u>6,720</u>
Изменение на:			
- търговски и други вземания и депозити		(297)	626
- разходи за бъдещи периоди		33	(48)
- търговски и други задължения и отсрочени приходи		(5)	153
Паричен поток от оперативна дейност		<u>6,748</u>	<u>7,451</u>
Изплатени данъци върху печалбата		(117)	(75)
Получени лихви	9	1	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>6,632</u>	<u>7,379</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти и други имоти, машини, съоръжения и оборудване	11,12	(81)	(332)
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		<u>(81)</u>	<u>(332)</u>
Паричен поток от финансова дейност			
Получени заеми от банки		-	43,888
Изплатени заеми към банки		(3,590)	(40,592)
Изплатени заеми към свързани лица	26	-	(11,735)
Изплатени лихви		(987)	(1,026)
Изплатени такси		(29)	(162)
Нетен паричен поток за финансова дейност		<u>(4,606)</u>	<u>(9,627)</u>
Нетно увеличение/(намаление) на пари и парични еквиваленти		<u>1,945</u>	<u>(2,580)</u>
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		5,352	7,932
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	17	<u>7,297</u>	<u>5,352</u>

Пояснителните бележки на страници 9 до 41 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян / Noah Maayan
Изпълнителен директор / Executive DirectorМаня Манова
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2018 г.



Пояснителни бележки към финансовия отчет

Съдържание

Обща информация.....	i
Годишен доклад за дейността за 2017 г.	ii
Отчет за финансовото състояние.....	5
Отчет за всеобхватния доход.....	6
Отчет за промените в собствения капитал.....	7
Отчет за паричните потоци.....	8
1. Статут и предмет на дейност.....	10
2. База за изготвяне.....	10
3. Функционална валута и валута на представяне.....	10
4. Използване на приблизителни оценки и преценки.....	10
5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми.....	12
6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти.....	12
7. Други приходи.....	12
8. Административни и други разходи.....	13
9. Финансови приходи и разходи.....	13
10. Данъци.....	14
11. Имоти, машини и съоръжения.....	15
12. Инвестиционни имоти.....	16
13. Разходи за бъдещи периоди.....	17
14. Клиентски депозити.....	17
15. Търговски вземания.....	17
16. Други вземания.....	18
17. Парични средства и еквиваленти.....	18
18. Капитал и резерви.....	18
19. Заеми.....	19
20. Други нетекущи пасиви.....	19
21. Отсрочени приходи.....	20
22. Търговски и други задължения.....	20
23. Финансови инструменти.....	21
24. Управление на финансовия риск.....	27
25. Оперативен лизинг.....	27
26. Ангажименти за потенциални задължения.....	27
27. Свързани лица.....	29
28 Събития след датата на отчетния период.....	29
29. База за измерване.....	30
30. Значими счетоводни политики.....	30
(a) Приходи.....	30
б) Финансови приходи и разходи.....	30
в) Чуждестранна валута.....	30
г) Данъци върху дохода.....	30
д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване.....	30
(е) Инвестиционни имоти.....	32
(ж) Финансови инструменти.....	33
(з) Обезценка.....	34
(и) Провизии.....	35
31. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	36
32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано.....	36

Пояснителни бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

М.О. Пловдив ЕАД („МО Пловдив” или „Дружеството”) е търговско дружество регистрирано в Търговския регистър при Пловдивския Окръжен Съд по фирмено дело № 249/2003 година. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115777778. МО Пловдив е учредено с цел изграждане и експлоатиране на търговски център в град Пловдив.

Дружеството притежава търговско-развлекателен комплекс, изграден върху собствен парцел в град Пловдив на ул. „Перушица” № 8, наречен „Мол Пловдив”. Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация на гореспоменатия търговско-развлекателен център, който започва дейност след официално му откриване на 19.03.2009 г.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2017 г. е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД.

Ръководството на Дружеството включва неговия съвет на директорите.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС” по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 20 юни 2018 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството са оповестени в бележки 30.

3. Функционална валута и валута на представяне

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

4. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО, приети от ЕС 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.

(а) Преценки

При изготвянето на този финансов отчет няма съществени критични преценки, направени от ръководството на Дружеството, с изключение на оценката на полезния живот на инвестиционния имот, определен на базата на най-добрата преценка и реалните намерения на ръководството.

Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на търговски площи от притежаваните от него имоти. Ръководството счита, че Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това, договорите се третира като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 25.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

(б) Несигурност в допусканията и оценките

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

- Бележка 10 – признаване на отсрочени данъчни активи: наличие на бъдещи облагаеми печалби, срещу които данъчните загуби за пренасяне могат да се използват;
- Бележка 12 – инвестиционни имоти – оповестявания по отношение на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Справедливи стойности

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

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

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

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

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

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

- Бележка 12 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 23 – Финансови инструменти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

5. Приходи от отдаване на инвестиционни имоти под наеми

В хиляди лева	2017	2016
Наеми помещения	7,755	7,314
Такси управление, начислявани на наемателите	2,111	2,050
Комунални услуги	985	1,077
Такси паркинг	283	202
Такса смет и данък недвижими имоти, начислявани на наемателите	151	183
Други услуги	42	31
	11,327	10,857

6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Разходи за амортизация	12	3,472	3,465
Разходи за поддръжката на сградата		1,324	1,355
Разходи за консумативи		1,248	1,326
Разходи за такси по управлението – М.О.С. Мениджмънт		587	412
Разходи за такса смет и данък сгради		151	183
Разходи за посреднически такси		31	31
Други разходи по обслужването		28	21
		6,841	6,793

7. Други приходи

В хиляди лева	2017	2016
Приходи от маркетинг и реклама	91	144
Приходи от обезщетения от наематели	16	17
	107	161

Пояснителни бележки към финансовия отчет

8. Административни и други разходи

В хиляди лева	Бел.	2017	2016
Разходи за данъци и такси		183	139
Разходи за юридически услуги		141	141
Разходи за амортизация	11	79	122
Разходи за застраховки		73	69
Разходи за счетоводни и данъчни услуги		39	40
Разходи за комуникации		18	10
Разходи за професионални услуги		12	9
Нотариални и държавни такси		7	5
Разходи за отписване на търговски вземания		4	435
Други разходи		27	15
		583	985

9. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2017	2016
Приходи от лихви	1	3
Финансови приходи	1	3
Разходи за лихви	(1,545)	(2,313)
Нетни загуби от промяна на валутни курсове	(4)	(3)
Банкови такси	(4)	(2)
Финансови разходи	(1,553)	(2,318)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	(1,552)	(2,315)

Разходите за лихви включват начислената през периода лихва по кредити и заеми, призната по метода на ефективната лихва.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци

10.1 Разходи за данъци

В хиляди лева	2017	2016
Текущ данък		
Данък за текущата година	80	110
Отсрочен данък		
Отписване на отсрочен данъчен актив	-	40
Възникване и обратно проявление на временни разлики	111	(72)
Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби	191	78

10.2 Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2017	2016
Печалба за периода	1,719	305
Общо разходи за/(икономия от) данъци	191	78
Печалба преди данъци	1,910	383
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.00% 191	10.00% 38
Ефект от отписване на отсрочени данъчни активи	- - 10.40%	40
Ефективна данъчна ставка	10.00% 191 20.40%	78

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област. Последната данъчна ревизия по ЗКПО обхваща период 10.02.2003-31.12.2006.

10.3 Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева	(Активи)		Пасиви		Нетно	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Инвестиционни имоти	(12)	(13)	-	-	(12)	(13)
Обезценка на вземания	(47)	(53)	-	-	(47)	(53)
Непризнати лихви по режима на слаба капитализация	(24)	(128)	-	-	(24)	(128)
Данъчни/(активи) пасиви	(83)	(194)	-	-	(83)	(194)

Дружеството прилага данъчната ставка, определена в Закона за корпоративното подоходно облагане, която е за 10%. Отсрочените данъчни активи са признати във финансовия отчет на Дружеството доколкото то счита, че тяхното реализиране в следващите отчетни периоди е много вероятно и може да бъде установено в приемливи граници. Временните разлики от непризнати лихви по режима на слаба капитализация могат да бъдат пренасяни до 5 години.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

10. Данъци (продължение)

10.4 Движения на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Баланс 1 януари 2016	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2016	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2017
Инвестиционни имоти	(14)	1	(13)	1	(12)
Обезценка на вземания	(9)	(44)	(53)	6	(47)
Слаба капитализация	(139)	11	(128)	104	(24)
	(162)	(32)	(194)	111	(83)

11. Имоти, машини и съоръжения

В хиляди лева	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2016	216	136	398	750
Придобити активи	9	3	-	12
Отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	225	139	398	762
Баланс към 1 януари 2017	225	139	398	762
Придобити активи	19	-	25	44
Отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2017	244	139	423	806
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2016	(83)	(121)	(303)	(507)
Амортизация за годината	(60)	(9)	(53)	(122)
Амортизация за отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2016	(143)	(130)	(356)	(629)
Баланс към 1 януари 2017	(143)	(130)	(356)	(629)
Амортизация за годината	(51)	(2)	(27)	(80)
Амортизация за отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2017	(194)	(132)	(383)	(709)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2016	133	15	95	243
Към 31 декември 2016	82	9	42	133
Към 31 декември 2017	50	7	40	97

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството са заложили съгласно договор за заем сключен с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк (виж бележка 19).

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

Отчетна стойност

Баланс на 1 януари

Придобивания през периода

Баланс към 31 декември

2017	2016
86,705	86,470
30	235
86,735	86,705

Амортизация

Баланс на 1 януари

Амортизация за периода

Баланс към 31 декември

(26,562)	(23,097)
(3,472)	(3,465)
(30,034)	(26,562)

Балансова стойност

Баланс на 1 януари

Баланс към 31 декември

60,143	63,373
56,701	60,143

Инвестиционният имот е заложен по договора за заем с ДСК Банк ЕАД и ОТП Банк Унгария (виж бележка 19).

Инвестиционните имоти съдържат търговски имот Mall Plovdiv, който се дава под наем на трети страни. В голямата си част договорите за наем има първоначален период от 5 или 10 години с годишна рента индексирана с индекс на потребителските цени. Средният период на подновяване е 5 години. Не се дължат условни наеми.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външен, независим оценител на имущество, имащ призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Независим оценител определя справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството всяка година. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на отчетния финансов период е 80,971 хиляди лева (31 декември 2016: 78,372 хиляди лева). Справедливата стойност на инвестиционните имоти от 80,971 хил. лв. е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж бележка 4).

За целите определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти е използван приходният подход. Подходът отчита настоящата стойност на генерираните парични потоци от имотите, взимайки предвид очаквания ръст на наемите, периода за анулиране, ниво на заетост и други разходи, които не се заплащат от наемателите. Очакваните нетни парични потоци се дисконтират, като се използват дисконтни проценти, коригирани за риска. Сред другите фактори, при определянето на дисконтния процент се отчита качество на сградата, нейното местонахождение (първостепенно или второстепенно), възможност за паркиране и други.

Очакваният годишен ръст на наемите е 1.5-3.0% (2016: 1.5-2.0%) и е определен на база на очакваната индексация на наемите със съответния индекс на потребителските цени и също така на база на очакваното нарастване на базовите наеми на наемателите.

Нивото на заетост към 31.12.2017 г. е 98.8 %. Направено е предположение, че свободните отдаваеми площи ще бъдат отдадени под наем в рамките на 6 до 18 месеца. Използваният процент на доходност е в размер на 10% (2016: 10%). Процентът на капитализация след края на 10 годишния период е 8.75% (2016: 9.25%).

Пояснителни бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти (продължение)

Определената справедлива стойност ще се увеличи, ако очаквания пазарен ръст на наемите е по-висок, периодите за анулиране са по-дълги, нивото на заетост е по-високо, дисконтовият процент, коригиран с риска е по-нисък или процентът на капитализация е по-нисък. Обратното проявление на изброените фактори съответно би довело до намаление на определената справедлива стойност.

13. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2017	2016
Салдо на 1 януари	148	100
Увеличение през отчетния период	88	165
Отнесени на разход	(121)	(117)
Салдо на 31 декември	115	148
Не-текущи	7	36
Текущи	108	112
	115	148

Натрупаната сума към 31 декември 2017 представлява брокерски комисионни, платени за подписаните договори за наем с наематели в размер на 36 хил.лв, застраховки, платени за 2018 г. в размер на 77 хил.лв и система за броене на човекопоток в размер на 2 хил.лв.

14. Клиентски депозити

Сумата от 773 хил. лева (2016: 737 хил. лева) представлява гаранционни депозити, предоставени от наемателите съгласно подписани договори за наем. Съгласно подписания с Банка ДСК и ОТП Банк договор за заем тази депозитна 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.

15. Търговски вземания

В хиляди лева

	Бел.	2017	2016
Вземания от клиенти	23	441	440
Обезценка на търговски вземания		-	(129)
		441	311
Нетекущи		-	-
Текущи		441	311
		441	311

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка, свързани с търговски и други вземания, са представени в бележка 23.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

16. Други вземания

В хиляди лева

	Бел.	2017	2016
Стимули към наематели		1,314	1,416
Аванси към доставчици		148	4
Получени строителни гаранции		62	62
Други		20	20
Авансово платен корпоративен данък		9	-
Начислени неустойки към наематели във връзка с прекратяване на договори за наеми		-	293
Обезценка на други вземания		-	(293)
		1,553	1,502
Нетекущи		1,213	1,314
Текущи		340	188
22,23		1,553	1,502

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

	2017	2016
Наличности в касата	13	13
Наличности по банкови сметки		
- Банкови сметки в лева	6,001	4,147
- Банкови сметки в евро	1,283	1,192
Общо пари и парични еквиваленти	7,297	5,352

18. Капитал и резерви

Към 31 декември 2017 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2017 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ЕООД.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

19. Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на заемите на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 23. За повече информация във връзка с договореностите по заемите и обезпеченията. Вижте бележка 26.

В хиляди лева

Нетекущи пасиви

Заеми от свързани лица

Лихвени кредити и заеми от свързани лица	16,352	15,870
Лихва, дължима към свързани лица	170	164
Дългосрочна част на заеми от свързани лица	16,522	16,034

Заеми от банки

Заем, отпуснат от ОТП Банк	20,912	23,218
Заем, отпуснат от Банка ДСК	12,203	13,544
Дългосрочна част на банковите заеми	33,115	36,762

Текущи пасиви

Заеми от банки

Заем, отпуснат от ОТП Банк	2,293	2,233
Заем, отпуснат от Банка ДСК	1,327	1,289
Краткосрочна част на банковите заеми	3,620	3,522

Всички заеми от свързани лица (М.О.П. Риъл Истейт ЕООД) са отпуснати в евро и се олихвяват с фиксиран лихвен процент в размер на 3%. Неплатените лихви по заемите към свързаните лица са капитализирани на всяка годишнина от датата на сключване на съответния договор за заем, съгласно подписаните договори за заеми между тях и Дружеството.

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2017		31 декември 2016	
				Номинална ст-ст	Балансова ст-ст	Номинална ст-ст	Балансова ст-ст
В хиляди лева							
Гарантирани банкови заеми получени от ОТП и ДСК	EUR	3 m Euribor + 2.5%	2026	36,800	36,735	40,390	40,284
Заеми от свързани лица и лихви към тях	EUR	3%	2026	16,522	16,522	16,034	16,034
Общо лихвоносни задължения				53,322	53,257	56,424	56,318

20. Други нетекущи пасиви

В хиляди лева

Получени депозити от наематели във връзка с договори за оперативен лизинг

	2017	2016
	736	700
	736	700

Пояснителни бележки към финансовия отчет

21. Отсрочени приходи

Приходите за бъдещи периоди, в размер на 43 хил. лева (42 хил. лева към 31 декември 2016), представляват авансово платени наеми от наемателите, отнасящи се за 2018 година.

22. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	Бел.	2017	2016
Търговски задължения			
Задължения към доставчици	22	192	241
Други задължения	22	30	25
		222	266
Други задължения			
Задължения към бюджета		114	141
Задължения по застраховки		71	73
Гаранции за добро изпълнение съгласно договори за строителство	22	62	62
		247	276
Общо търговски и други задължения		469	542

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 23.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти

Счетоводни класификации и справедливи стойности

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

31 декември 2017

В хил. лева	Бел.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и вземания	Други фин-ви пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
Финансови активи								
Търговски вземания	15	441	-	441	-	-	-	-
Клиентски депозити	14	773	-	773	-	-	-	-
Други вземания	16	1,544	-	1,544	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти	17	7,297	-	7,297	-	-	-	-
		10,055	-	10,055	-	-	-	-
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	36,735	36,735	-	38,960	-	38,960
Заем от свързано лице	19	-	16,522	16,522	-	18,074	-	18,074
Клиентски депозити	20	-	736	736	-	-	-	-
Търговски задължения	22	-	222	222	-	-	-	-
Други задължения	22	-	133	133	-	-	-	-
		-	54,348	54,348	-	57,034	-	57,034

31 декември 2016

В хил. лева	Бел.	Балансова стойност			Справедлива стойност			
		Заеми и вземания	Други фин-ви пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
Финансови активи								
Търговски вземания	15	311	-	311	-	-	-	-
Клиентски депозити	14	737	-	737	-	-	-	-
Други вземания	16	1,502	-	1,502	-	-	-	-
Парични средства и еквиваленти	17	5,339	-	5,339	-	-	-	-
		7,889	-	7,889	-	-	-	-
Финансови пасиви								
Заеми от банки	19	-	40,284	40,284	-	40,405	-	40,405
Заем от свързано лице	19	-	16,034	16,034	-	17,898	-	17,898
Клиентски депозити	20	-	700	700	-	-	-	-
Търговски задължения	22	-	266	266	-	-	-	-
Други задължения	22	-	135	135	-	-	-	-
		-	57,419	57,419	-	58,303	-	58,303

Пояснителни бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

Счетоводни класификации и справедливи стойности (продължение)

Ненаблюдаеми входящи данни

Справедливата стойност на заемите е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 2 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от банки е използвана официална лихвена статистика от УЦБ (Унгарска Централна Банка) към 31 декември 2017 г., тъй като заемът от банки е договорен в Унгария и при предоговаряне на заема Дружеството би имало достъп до унгарския пазар. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от свързани лица е използвана официална лихвена статистика от ЕЦБ (Европейска Централна Банка) към 31 декември 2017 г.

Промени в пасивите, произтичащи от финансова дейност

Следващата таблица обобщава промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число както промени, свързани с парични потоци, така и непарични промени, като съдържа равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	1 януари 2017 г.	Входящи парични потоци	Изходящи парични потоци	Ефект от промените във валутни курсове	Начисления по метода на ефективен лихвен процент	Нови лизингови договори	Други	31 декември 2017 г.
	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв	Хил.лв
Текущи лихвоносни заеми и привлечени средства	3,522		(4,606)	-	1,022	-	3,682	3,620
Нетекущи лихвоносни заеми и привлечени средства	52,796		-	-	35	-	(3,194)	49,637
Общо пасиви от финансова дейност	56,318		(4,606)	-	1,057	-	488	53,257

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от използването 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.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	Бел.	Балансова стойност	
		2017	2016
Търговски вземания	15	441	440
Минус: Натрупана обезценка за трудносъбираеми и несъбираеми вземания	15	-	(129)
Клиентски депозити	14	773	737
Други вземания	16	1,544	1,502
Парични средства и еквиваленти	17	7,284	5,339
		10,042	7,889

Движението в натрупаната обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	2017	2016
	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари	422	-
Призната (Бележка 5.4)	-	422
Възстановена	-	-
Отписана	(422)	-
На 31 декември	-	422

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Клиентите на Дружеството оперират на територията на страната.

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.

Загуби от обезценка

Времевата структура на търговски вземания от клиенти към датата на отчета, които не са обезценени е както следва:

В хиляди лева	2017	2017	2016	2016
	Отчетна ст/ст	Обезценка	Отчетна ст/ст	Обезценка
Не просрочени (0-30 дни)	377	-	311	-
Просрочени между 31-90 дни	43	-	-	-
Просрочени над 90 дни	21	-	129	(129)
	441	-	440	(129)

Дружеството не е признало обезценка на просрочени търговски вземания над 90 дни, тъй като те са погасени изцяло до датата на съставяне на настоящия отчет.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

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.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2017

	Баланс	Договорн				
	ва	и	До	1-2	2-5	Повече
В хиляди лева	стойност	парични	година	години	години	от 5
		потоци				години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	36,735	(41,537)	(4,609)	(4,612)	(13,843)	(18,473)
Заеми от свързани лица	16,522	(21,128)	-	-	-	(21,128)
Клиентски депозити	736	(736)	-	-	(736)	-
Търговски задължения	222	(222)	(222)	-	-	-
Други задължения	133	(133)	(133)	-	-	-
	54,348	(63,756)	(4,964)	(4,612)	(14,579)	(39,601)

31 декември 2016

	Баланс	Договорн				
	а	и	До	1-2	2-5	Повече
В хиляди лева	стойност	парични	година	години	години	от 5
		потоци				години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	40,284	(46,146)	(4,609)	(4,609)	(13,838)	(23,090)
Заеми от свързани лица	16,034	(21,121)	-	-	-	(21,121)
Клиентски депозити	700	(700)	-	-	(700)	-
Търговски задължения	266	(266)	(266)	-	-	-
Други задължения	135	(135)	(135)	-	-	-
	57,419	(68,368)	(5,010)	(4,609)	(14,538)	(44,211)

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 при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми във валута, различна от функционалната валута – BGN, поради това че такива сделки са деноминирани предимно в (EUR). От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

24. Управление на финансовия риск (продължение)

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 лихвен процент равен на сбора на 3-месечния EURIBOR и надбавка 2.5%, но общо не по-малко от 2.5%.

Профил

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

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2017	2016
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	7,284	5,339
Финансови пасиви	(16,522)	(16,034)
	(9,238)	(10,695)
Инструменти с променлива лихва		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(36,735)	(40,284)
	(36,735)	(40,284)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

През 2017 година няма очаквано разумно изменение в лихвените равнища, което би довело до ефект в разходите за лихви на Дружеството.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**24. Управление на финансовия риск (продължение)****Управление на капитала**

Политиката на Ръководството на Дружеството е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Дружеството е акционерно дружество и като такова то е предмет на специфични капиталови изисквания. Дружеството трябва да поддържа собствен капитал, който е по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законови резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31.12.2017 г. и 31.12.2016 г. Дружеството е спазило специфичните капиталови изисквания.

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

25. Оперативен лизинг**Лизинг като наемодател**

Към 31 декември 2017 г. Дружеството е отдало под наем на оперативни лизинги около 98.8% от площта за отдаване под наем от своя инвестиционен имот. Повечето от подписаните договори са с опция за продължаване на сроковете за отдаване под наем.

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
По-малко от една година	7,977	7,265
Между две и пет години	16,046	15,163
Повече от пет години	6,018	2,538
	30,041	24,966

По време на дванадесет месечния период завършващ на 31 декември 2017 година, признатите приходи от наеми са 7,754 хиляди лева (2016: 7,314 хиляди лева).

26. Ангажменти за потенциални задължения**Заета и отдадена площ под наем**

Към 31.12.2017 г. Дружеството има подписани валидни 111 договора за отдаване под наем на търговски помещения, 25 наемни споразумения за временни щандове, 23 договора за складови помещения и 12 споразумения за поставяне на знаци, които обхващат 98.8% от общата площ за отдаване под наем.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**26. Ангажименти за потенциални задължения (продължение)****Договор за банков заем**

На 20 декември 2006 г. е подписан договор с Национална Спестовна и Търговска Банка ООД (ОТП Банк – Унгария) и Банка ДСК ЕАД („Заемодателите“). Заемът има за цел да финансира изграждането на търговския център Пловдив. Заемодателите са предоставили на Дружеството сумата от 30.5 милиона евро, разпределени както следва: 20 милиона евро (65.55%) предоставени от ОТП Банк и 10.5 милиона евро (34.45%) предоставени от Банка ДСК. Заемът е погасен на 31.03.2016 г.

На 21 март 2016 г. е подписан нов договор с Национална Спестовна и Търговска Банка ООД (ОТП Банк – Унгария) и Банка ДСК ЕАД („Заемодателите“). Заемът има за цел да рефинансира остатъка от съществуващия заем от 20.12.2006 г. и да предостави допълнителна сума за частично погасяване на заема към акционера. Заемодателите са предоставили на Дружеството два заема: Заем 1 за сумата от 18,965,986.87 евро, разпределени както следва: 12,432,636.43 евро (65.55%) предоставени от ОТП Банк и 6,533,350.44 евро (34.45%) предоставени от Банка ДСК; и Заем 2 за сумата от 3,473,675.00 евро, разпределени както следва: 1,736,837.50 евро (50.0%) предоставени от ОТП Банк и 1,736,837.50 евро (50.0%) предоставени от Банка ДСК.

Дружеството следва да заплаща на Заемодателите годишна такса наблюдение в размер на 15,000 евро.

Дължимата лихва върху главницата се изчислява при лихвен процент, формиран от лихвата на междубанковия пазар в евро за съответния период и надбавка от 2.5% годишно, но не по-малко от 2.5% годишно. Ако Дружеството не изплати изискуемо задължение към Заемодателите до датата на падежа, за периода на просрочие съответното задължение се олихвява с наказателен лихвен процент, формиран по следния начин: 5% годишна лихва плюс съответната надбавка, плюс лихвата на междубанковия пазар за периода.

Погасяването на заема ще се извърши на 44 тримесечни вноски съгласно приложена към договора схема за погасяване на главницата. Първата погасителна вноска по главницата е направена на 31 март 2016 г.

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 акционери и 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. Дружеството е спазило приетите ограничения във връзка с Договора за Заем.

По Договора за Заем са валидни следните обезпечения:

- Залог на вземания на М.О. Пловдив ЕАД с положително салдо във всяка сметка; всички настоящи и бъдещи вземания по лизингови договори; всички настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции предоставени от наемателите; потенциалните вземания от обезщетения; както и всички други вземания от портфейла на Дружеството.
- Първи по ред залог на банкови сметки на М.О. Пловдив ЕАД.
- Първи по ред залог на действащо предприятие на М.О. Пловдив ЕАД. В списъка на заложените недвижими имоти е поземления имот в гр. Пловдив с обща площ 17,007 кв. м. заедно с всички прилежащи към него сгради и направените по тях настоящи към датата на подписване на Договора и бъдещи подобрения.
- Залог на акции на М.О. Пловдив ЕАД – всеки акционер поема ангажимент да учреди залог върху притежаваните от него акции в полза на Заемодателите като подпише заявление за залог на всеки сертификат за притежание на акции и го предаде на Заемодателите при изпълнение на Договора за Банков Заем.
- Първа по ред ипотека в полза на Заемодателите върху поземления имот в Пловдив заедно с всички прилежащи на него сгради и направените по тях настоящи и бъдещи подобрения.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

27. Свързани лица

Към 31 декември 2017, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- (i) М.О.П. Риъл Истейт ЕООД – акционер;
- (ii) Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик
- (iii) Авестус Номинийс Лимитед – краен собственик
- (iv) М.О.С. Мениджмънт ЕООД – под общ контрол.

Сделки с ключов ръководен персонал

Директорите и изпълнителния директор не притежават акции с право на глас, 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 2017 г. между Ръководството и Дружеството няма финансови отношения. Възнагражденията на ключов ръководен персонал се начисляват в свързаното лице М.О.С. Мениджмънт ЕООД.

Сделки със свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Крайни салда към 31 декември	
	Приход / (Разход)		Вземане/(Задължение)	
	2017	2016	2017	2016
Покупка на стоки и услуги				
М.О.С. Мениджмънт (под общ контрол) – такса управление	(587)	(412)	-	-
Операции по заеми				
М.О.П. Риъл Истейт ООД (акционер)				
Задължения по заеми	-	-	(16,522)	(16,034)
Начислени лихви за периода	(488)	(555)	-	-
Изплатени заеми	-	11,735	-	-

28 Събития след датата на отчетния период

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

29. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2017 г., е изготвен на основата на принципа на действащо предприятие и това е валидно и към датата на издаването му.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

30. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) 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. Дружеството се занимава с експлоатация на търговско-развлекателен комплекс и изпълнението на услуги свързани с това. Когато услугите, уредени от едно споразумение се предоставят в различни отчетни периоди, тогава задълженията се отнасят съответно по справедлива стойност към услугите. Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености.

(ii) Приходи от наеми на инвестиционни имоти

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

б) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Дружеството включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви.

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

в) Чуждестранна валута

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

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

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

г) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****г) Данъци върху дохода (продължение)****(i) Текущ данък**

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

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

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

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

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

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

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**(i) Признаване и оценка***Първоначално признаване*

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

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

Последваща оценка

След признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)****(ii) Последващи разходи**

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- съоръжения 25 години
- машини и оборудване 3.3 – 5 години
- стопански инвентар 6.7 години
- компютри 2-4 години.

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(е) Инвестиционни имоти**(i) Признаване и оценка**

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за печалбата или загубата на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба,

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****(е) Инвестиционни имоти (продължение)**

т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява на по-ранната от датата на която активът е класифициран като държан за продажба или датата, на която активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот се определят за всеки актив по-отделно, като са в следните граници:

- сгради и съоръжения 25 години
- оборудване 3.3 - 5 години
- стопански инвентар и други 6.7 години.

(е) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в следните категории: заеми и вземания.

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

(i) Недеривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали.

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

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

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

(ii) Недеривативни финансови активи – оценяване**Заеми и вземания**

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

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**30. Значими счетоводни политики (продължение)****(iii) Недеривативни финансови пасиви – оценяване**

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

(iv) Акционерен капиталОбикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

(з) Обезценка**(i) Недеривативни финансови активи**

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

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва: неизпълнение или просрочие от длъжника; реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало; индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност; неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник; наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на тези активи, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка. Колективната проверка се прави като се групират заедно активи със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческа информация за времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, и прави корекция ако текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), превишава неговата възстановима стойност.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

30. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Обезценка (продължение)

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

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

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

(и) Провизии

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

Пояснителни бележки към финансовия отчет**31. Промени в счетоводните политики и оповестявания****Нови и изменени стандарти и разяснения**

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2017 г.

МСС 12 Данъци върху дохода (Изменения) – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

Измененията дават разяснения относно отчитането на отсрочените данъчни активи за нереализирани загуби, за да се преодолеят различията, които възникват в практиката при прилагането на МСС 12 по отношение на: приспадаеми временни разлики, възникващи от намаление в справедливата стойност; възстановяване на активи по стойност, по-голяма от тяхната балансова стойност; наличие на вероятна бъдеща облагаема печалба; комбинирано спрямо индивидуално оценяване. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 7 Отчет за паричните потоци (Изменения): Инициатива по оповестяване

Целта на настоящите изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените в пасивите, произтичащи от финансова дейност, в това число промените, свързани с паричните потоци и непаричните промени. Измененията посочват, че един от начините за изпълнение на изискването за оповестяване е като се приложи таблично равнение между началните и крайните салда в отчета за финансовото състояние на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени от парични потоци от финансова дейност, промени от придобиването или загубата на контрол върху дъщерни предприятия или други дейности, ефект от промените във валутни курсове, промени в справедливите стойности и други промени. Измененията оказват влияние единствено върху представянето и нямат ефект върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството. Дружеството е предоставило информация за текущия период в Бележка 23.

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. През юли 2014 г. СМСС публикува окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти, която замени МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, както и всички предишни версии на МСФО 9. МСФО 9 обединява и трите аспекта на проекта за счетоводно отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането. С

изключение на счетоводното отчитане на хеджирането се изисква ретроспективно прилагане, но предоставянето на сравнителна информация не е задължително. По отношение на счетоводното отчитане на хеджирането, изискванията на стандарта се прилагат за бъдещи периоди, с някои ограничени изключения.

Дружеството планира да възприеме новия стандарт на дата на влизането му в сила – 1 януари 2018 г., като няма да преизчислява сравнителната информация.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)**

През 2017 г. Дружеството е започнало да прави оценка на ефектите от прилагането на МСФО 9. Тази оценка се базира на информация, която е налична към настоящия момент и може да се промени, ако през 2018 г., когато ще възприеме МСФО 9, Дружеството получи допълнителна, разумна и аргументирана информация.

Дружеството не очаква съществен ефект върху отчета за финансовото състояние и собствения капитал в резултат от първоначалното прилагане на МСФО 9.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. МСФО 15 е публикуван през май 2014 г. и изменен през април 2016 г., за да отрази разясненията към стандарта. МСФО 15 въвежда петстъпков модел, който да се прилага по отношение на приходите, произтичащи от договори с клиенти (с ограничени изключения), независимо от вида на сделката или индустрията. Изискванията на стандарта ще се прилагат и по отношение на признаването и оценяването на печалбите и загубите при продажбата на някои нефинансови активи, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието (напр., продажби на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи). Съгласно МСФО 15 приходите се признават, за да се отрази прехвърлянето на обещани стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Изискват се подробни оповестявания, включително десегрегирана информация за общите приходи; информация за задълженията за изпълнение; промени в салдата по сметките за договорните активи и пасиви между периодите, и ключови преценки и приблизителни оценки. Новият стандарт за приходите ще замени всички настоящи изисквания за признаване на приходи съгласно МСФО – МСС 11 Договори за строителство и МСС 18 Приходи, както и свързаните разяснения. Стандартът изисква или пълно ретроспективно прилагане, или модифицирано ретроспективно прилагане.

Дружеството планира да възприеме новия стандарт на датата му на влизане в сила - 1 януари 2018 г. През 2017 година Дружеството е започнало оценка на ефектите от приемането на МСФО 15 и към датата на одобрение за издаване на финансовия отчет за 2017 година, то е в процес на финализиране на този анализ. Поради това, оповестената по-долу информация за възможния ефект, от прилагането на МСФО 15 върху финансовия отчет на Дружеството, може да бъде предмет на последващи промени през 2018 година.

Предварителните преценки от извършвания анализ индикират, че прилагането на стандарта няма да окаже съществен ефект върху собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2017 г. и 1 януари 2017 г.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)****МСФО 16 Лизинг**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 определя принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг и за двете страни по договор, т.е. клиента („лизингополучател“) и на доставчика („лизингодател“). МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 17: Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. МСФО 17 Застрахователни договори установява принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на издадени застрахователни договори. Също така, той изисква прилагането на сходни принципи и по отношение на презастрахователните договори и инвестиционните договори с допълнителен, негарантиран доход. Целта на стандарта е да изисква дружествата да предоставят информацията, свързана със застрахователни договори по начин, който достоверно отразява тези договори. Тази информация осигурява базата за потребителите на финансови отчети да оценят ефекта, който договорите в рамките на обхвата на МСФО 17, оказват върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложен за Дружеството.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Влизането в сила на това изменение е отложено за неопределено време от БМСС в зависимост от резултатите от неговия проучвателен проект, касаещ отчитане по метода на собствения капитал. Измененията все още не са приети от ЕС. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)****МСФО 4 Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори**

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Целта на измененията е да преодолеят несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и очаквания нов застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията не са приложими за Дружеството.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутиране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Разяснението все още не е прието от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 40 Инвестиционни имоти (Изменения): Прехвърляне на инвестиционен имот

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно прехвърляния от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

Пояснителни бележки към финансовия отчет**32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)****МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране**

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията изискват от предприятията да използват актуализирани актюерски предположения за определяне на разходите за текущ стаж и нетната лихва за оставащия период от годишния отчетен период след извършването на промяна в плана, съкращение или уреждане. Също така, измененията разясняват начина, по който счетоводното отчитане на промяната в плана, съкращението или уреждането влияят върху изискванията за таван на актива. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Пояснителни бележки към финансовия отчет

32. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

В цикъла 2014-2016 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - заличаване на краткосрочните освобождавания от изискванията за предприятия, прилагащи за първи път стандартите;
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия - поясняване на обхвата на изискването за оповестяване в МСФО 12 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., но подобрението е прието от ЕС след тази дата);
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност.

Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2015-2017 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.