

Бележки към финансовия отчет, продължение

17. Заеми и привлечени средства

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

Обезпечен кредит, предоставен от Юробанк България.

На 1 август 2007 година Дружеството е сключило Договор за заем с И Еф Джи Прайвит Банк (Люксембург) СА за сумата от 12.1 милиона Евро. Кредитът е инвестиционен с цел изграждане и въвеждане в експлоатация на жилищния комплекс Витоша Тюлип, състоящ се от 10 сгради с общо 144 апартамента, СПА център и подземни паркоместа. С договор за прехвърляне на вземания от 23 декември 2011 кредитор на Дружеството става Юробанк България АД. Към 31 декември 2014 година лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 5%.

На 27 февруари 2015 година Дружеството подписва допълнително споразумение, съгласно което погасителният план е променен чрез промяна на крайната дата на издължаване на кредита на 31 декември 2015 година.

Датата на падеж на заема към 31 декември 2014 година е 31 декември 2015 г.

Към 31 декември 2014 година Дружеството е учредило в полза на Юробанк България АД:

(1) Първа по ред ипотека върху апартаментите в изградения комплекс „Витоша Тюлип“ и първа по ред ипотека върху урегулирания поземлен имот, върху който е изграден проекта;

(2) Първи по ред особен залог върху вземанията, банковите сметки и дяловете на дружеството;

Текущите задължения по предоставения банков заем към 31 декември 2014 е на обща стойност 15,643 хил. лв. Текущите задължения по предоставения банков заем към 31 декември 2013 се състоят от главница на обща стойност 16,243 хил. лв.

Необезпечени кредити от свързани лица

Всички заеми от свързани лица са сключени с АФИ Юръл Финансинг Б.В. и са платими при поискване. Лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 2%. Дружеството е получило допълнителни суми към главницата през 2014 за 1,115 хил. лв., а част от заема (3,129 хил. лв.) е прехвърлен на едноличния собственик. Задълженията по този заем към 31 декември 2014 се състоят от 872 хил. лв. главница (2013: 2,887 хил. лв.) и 2,551 хил. лв. натрупани лихви (2013: 2,437 хил. лв.). Разходите за лихви за 2014 г. възлизат на 113 хил. лв. (2013: 137 хил. лв.).

18. Търговски и други задължения

В хилйоди лева	Бел.	2014	2013
Задължения към доставчици		36	23
Задължения към свързани лица	21	1,087	1,133
Задължения за данък при източника		6	7
Задължения за данък добавена стойност		14	18
Други задължения		38	27
		<u>1,181</u>	<u>1,208</u>

19. Вземания по финансов лизинг

Към 31 декември 2014 г. Дружеството има 9 активни договора за финансов лизинг на апартаменти. Вземанията по финансов лизинг до 1 година са на стойност 939 хил. лв. (2013: 939 хил. лв.), а над 1 година – 0 хил. лв.

Бележки към финансовия отчет, продължение

20. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

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

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

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

Основни положения за управление на риска

Управителите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

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

Кредитен риск

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

Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това във всички случаи се изисква плащане на задатък по договорите за покупко-продажба, като обезпечение за изпълнение на договорните ангажменти.

Инвестиции

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

Гаранции

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

Ликвиден риск

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

Бележки към финансовия отчет, продължение

20. Финансови инструменти, продължение

Управление на финансовия риск, продължение

Ликвиден риск, продължение

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия.

(i) Валутен риск

Дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

(ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството не е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения.

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.

Управление на капитала

Политиката на управление на Дружеството е да 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. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината.

Кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на кредитен риск.

Максималната експозиция към кредитен риск към датата на финансовия отчет е:

В хиляди лева	Бел.	2014	2013
Пари и парични еквиваленти	15	13	123
Блокирани парични средства	14	450	443
Търговски вземания	14	1,218	1,267
		<u>1,681</u>	<u>1,833</u>

Бележки към финансовия отчет, продължение

20. Финансови инструменти, продължение

Кредитен риск, продължение

Анализът на вземанията по период на възникване, към датата на отчета е следният:

В хиляди лева	Брутно 2014	Обезценка 2014	Брутно 2013	Обезценка 2013
Непросрочени	1,218	-	1,267	-
Просрочени между 0 – 30 дни	-	-	-	-
Просрочени между 31 – 120 дни	-	-	-	-
Просрочени между 121 дни – 1 година	-	-	-	-
Просрочени над една година	-	-	-	-
	1,218	-	1,267	-

Ликвиден риск

По-долу са посочени договорните падежи на финансовите задължения:

31 декември 2014

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	15,643	15,643	15,643	-	-	-	-
Необезпечени търговски заеми	3,423	3,423	3,423	-	-	-	-
Търговски задължения	1,123	1,123	1,123	-	-	-	-
	20,189	20,189	20,189	-	-	-	-

31 декември 2013

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	16,248	16,248	16,248	-	-	-	-
Необезпечени търговски заеми	5,324	5,324	5,324	-	-	-	-
Търговски задължения	1,156	1,156	1,156	-	-	-	-
	22,728	22,728	22,728	-	-	-	-

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите реализирани през 2014 г. са деноминирани в лева и евро.

Заемите, отпуснати на Дружеството, са деноминирани в Евро.

Бележки към финансовия отчет, продължение

20. Финансови инструменти, продължение

Анализ на чувствителността

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

Лихвен риск

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

	Бел.	2014	2013
<i>В хиляди лева</i>			
<i>Инструменти с фиксиран лихвен процент</i>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		-	-
<i>Инструменти с променлив лихвен процент</i>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	17	(19,066)	(21,572)
		(19,066)	(21,572)

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

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

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

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на отчета би увеличила (намалила) собствения капитал и печалбата или загубата със стойностите, посочените по-долу. При този анализ се допуска, че всички останали променливи, но-специално курсовете на чуждестранната валута, остават непроменени. Анализът е извършен на същата база за 2013 г.

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

<i>В хиляди лева</i>	Ефект върху печалбата или загубата		Ефект върху собствения капитал	
	1% увеличение	1% намаление	1% увеличение	1% намаление

31 декември 2014

Инструменти с променлив лихвен процент	(191)	191	(191)	191
Чувствителност на паричния поток (нетно)	(191)	191	(191)	191

31 декември 2013

Инструменти с променлив лихвен процент	(216)	216	(216)	216
Чувствителност на паричния поток (нетно)	(216)	216	(216)	216

Бележки към финансовия отчет, продължение

20. Финансови инструменти, продължение

Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви заедно с балансовите стойности, посочени в отчета, са както следва:

В хиляди лева	2014		2013	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Търговски вземания от клиенти	1,218	1,218	1,267	1,267
Блокирани парични средства	450	450	443	443
Пари и парични еквиваленти	13	13	123	123
Обезпечени банкови заеми	(15,643)	(15,643)	(16,248)	(16,248)
Необезпечени заеми от свързани лица	(3,423)	(3,423)	(5,324)	(5,324)
Търговски задължения	(1,123)	(1,123)	(1,156)	(1,156)
	<u>(18,508)</u>	<u>(18,508)</u>	<u>(20,895)</u>	<u>(20,895)</u>

21. Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с дружество-майка – АФИ Юръп Н.В., което е едноличен собственик на капитала, както и с други дружества, свързани с дружеството-майка – АФИ Юръп България ЕООД, АФИ Юръп Финансинг Б.В., Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД и Малина Гардънс ЕООД.

Следните сделки със свързани лица са възникнали през годината:

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2014	Салдо към 31 Декември 2014	
			Вземания	Задължения
В хиляди лева				
АФИ Юръп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Получен заем	-	3,423
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	957
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	44
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	86
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Наем	26	-
Малина Гардънс ЕООД	Дружество под общия контрол		6	-
			32	4,510

Бележки към финансовия отчет, продължение
21. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2013	Салдо към 31 Декември 2013	
			Вземания	Задължения
В хиляди лева				
АФИ Юрп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Получен заем	-	5,324
АФИ Юрп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	836
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	112
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	185
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Наем	85	-
Малина Гардънс ЕООД	Дружество под общия контрол		6	
			91	6,457

Свързани лица <i>В хиляди лева</i>	Връзка	Сделки през 2014	Транзакции през 2014	
			Приходи	Разходи
АФИ Юрп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	129
АФИ Юрп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	79
АФИ Юрп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Финансови разходи – начислени лихви	-	113
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	105
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	24	-
			24	426

Бележки към финансовия отчет, продължение

21. Сделки със свързани лица, продължение

Свързани лица <i>В хиляди лева</i>	Връзка	Сделки през 2013	Транзакции през 2013	
			Приходи	Разходи
АФИ Юръл Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	145
АФИ Юръл	Дружество под общия контрол	Финансови разходи – начислени лихви	-	137
Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	81
АФИ Юръл	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	81
България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	81
Премииум Пропърти	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	120
Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	120
Премииум Пропърти	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	24	-
Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	24	-
			<u>24</u>	<u>483</u>

22. Събития след датата на баланса

На 27 февруари 2015 година Дружеството подписва допълнително споразумение с финансиращата го банка, съгласно което погасителният план е променен чрез промяна на крайната дата на издължаване на кредита на 31 декември 2015 година.