

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2016 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- **Ивайло Александров Панов** – член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Мариана Николаева Дойнова** – член на Съвета на директорите на Дружеството

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е:
гр. София, бул. "Черни връх" 51Б

Интернет адресът на дружеството е <http://www.fpp.bg>

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвен в съответствие със всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2016 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

– *Изменение на МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“* – Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети – приет от ЕС на 18 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

– *Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“* – Инициатива за оповестяване - приет от ЕС на 18 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

– *Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2012-2014)“*, произтичащи от годишния проект за подобрения в МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки - приети от ЕС на 15 декември 2015 г. (промените ще бъдат прилагани за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.).

– *Изменение на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“* – Изясняване на допустимите методи за амортизация - приети от ЕС на 2 декември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

– *Изменение на МСФО 11 „Съвместни споразумения“* – Счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност - приет от ЕС на 24 ноември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

– *Изменение на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“* – Земеделие: Плододайни растения - приети от ЕС на 23 ноември 2015 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

– Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества: Прилагане на изключения при консолидация – приети от ЕС на 22 септември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г.);

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на издаване за одобряване на този индивидуален финансов отчет следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения са издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и са приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

– МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ – приет от ЕС на 22 септември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

– МСФО 9 „Финансови инструменти“ – приет от ЕС на 22 ноември 2016 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г.);

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

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

– МСФО 14 „Разчети за регулаторни отсрочени сметки“ – ЕК реши да не започва процеса по утвърждаване на този междинен стандарт и да чака окончателния му вариант;

– МСФО 16 „Лизинг“ – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г.;

– Промени в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие - отложен за неопределен период;

– Промени в МСС 12 „Данъци върху дохода“ – Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г.;

– Промени в МСС 7 „Отчет за паричните потоци“ - Инициатива за оповестявания, в сила за годишни периоди от 1 януари 2017 г.;

– Разяснение на МСФО 15 "Приходи от договори с клиенти" – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

– Промени в МСФО 2 "Плащане на базата на акции" - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

– Промени в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти“ с МСФО 4 „Застрахователни договори“ - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

– Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016) - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. и 1 януари 2017 г.;

– КРМСФО Разяснение 22 „Сделки с чуждестранна валута и авансови възнаграждения“ - в сила за годишни периоди от 1 януари 2018 г.;

– Промени в МСС 40 „Инвестиционни имоти“ - Трансфери на инвестиционни имоти - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.;

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

Позициите в чуждестранна валута към 31.12.2015 и 31.12.2016 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Разходи и приходи

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи.

Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи.

Разход се признава незабавно в отчета за всеобхватния доход, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в отчета за финансовото състояние.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платените или предстоящи за плащане суми.

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличенията, свързани с вноските на акционерите.

Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

1. Приходът от продажбата на стоки и продукцията се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
- предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукцията;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от предприятието; и
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени.

2. Приходът от продажба на услуги се признава, когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно. Приходът, свързан със сделката, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период може надеждно да се оцени; и
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Междинните и авансовите плащания, направени от клиентите, обикновено не отразяват извършените услуги.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

Като "Приходи от продажби на продукцията" в Отчета за доходите се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). В разходната част на отчета за доходите същите се посочват като „Балансова стойност на продадени активи“, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Приходи от услуги“ се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 500 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16.

Раходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материални активи, е както следва:

Група	Години
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

Нематериални активи

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

– покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рабати се приспадат; и

– всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 с отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изградят сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изградят сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив ("Незавършено производство" или "Продукция") – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като "Продукция" в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- парични средства;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
 - да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за предприятието;
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствения капитал на емитента, и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на предприятието; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието.

Финансите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - държан за търгуване финансов актив;
 - Определен при първоначалното му признаване от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
 - Инвестиции държани до падеж;
 - Кредити и вземания;
 - Финансови активи на разположение за продажба.

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив във отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване, предприятието оценява финансовите активи, както следва:

- По справедлива стойност:
 - финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
 - финансови активи на разположение за продажба.
- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент:
 - кредити и вземания;
 - инвестиции, държани до падеж.

Печалби и загуби от финансови активи

• Печалби и загуби, които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за всеобхватния доход.

- печалбата или загубата от финансов актив на разположение за продажба се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

• Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за всеобхватния доход.

• Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи правото на предприятието да получи плащане.

• За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов актив, когато:

• договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или

• прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване, съгласно МСС 39.

Условия за отписване на финансов актив:

Когато предприятието прехвърли финансов актив, то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

• ако предприятието прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;

• ако предприятието запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието продължава да признава финансовия актив;

• ако предприятието нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието определя дали е запазило контрол върху финансовия актив. В този случай, ако:

- предприятието не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.

- предприятието е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

а) неговата балансова стойност; и

б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви), и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития.

Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

• Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

• Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Загубите се признават в отчета за всеобхватния доход. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

- Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан.

Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Кредити, търговски и други вземания

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти /търговски вземания и кредити/.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Кредитите и вземанията, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

– Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;

– Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;

– Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ , когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява:

- договорно задължение:
 - да се предоставят парични средства или друг финансов актив на друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за предприятието; или
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на предприятието и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Финансите пасиви се класифицират в следните категории, съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - класифицирани като държан за търгуване;
 - при първоначалното им признаване се определят от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.

- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

Финансови пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност се признават следните финансови пасиви:
 - финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;
 - По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент- всички останали финансови пасиви

Признаване на печалби и загуби от финансови пасиви

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за всеобхватния доход;

- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов пасив (или част от финансовия пасив), когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив (или на част от финансов пасив), който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за всеобхватния доход.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на Събрание на акционерите. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно получаване на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от доставчици и кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или

- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:

- не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или

- сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МОФО5.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

1.1. Имоти, машини и съоръжения

	Земи	Съоръжения	Машини и оборудване	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 31.12.2014	1 539	746	56	4 769	9	7 119
Постъпили	207		4	98		309
Салдо към 31.12.2015	1 746	746	60	4 867	9	7 428
Постъпили		198		36		234
Излезли	(117)					(117)
Салдо към 31.12.2016	1 629	944	60	4 903	9	7 545
Амортизация						
Салдо към 31.12.2014	-	221	55	3 794	-	4 070
Постъпили		74	2	380		456
Салдо към 31.12.2015	-	295	57	4 174	-	4 526
Постъпили		74	2	161		237
Салдо към 31.12.2016	-	369	59	4 335	-	4 763
Балансова стойност						
Балансова стойност към 31.12.2015	1 746	451	3	693	9	2 902
Балансова стойност към 31.12.2016	1 629	575	1	568	9	2 782

1.2. Инвестиционни имоти

	Земни	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2014	8 386	28 349	36 735
Излезли	(5 276)		(5 276)
Обезценки признати в Отчета за всеобхватния доход	(47)	(1 707)	(1 754)
Салдо към 31.12.2015	3 063	26 642	29 705
Излезли		(199)	(199)
Преценки признати в Отчета за всеобхватния доход	39	(1 301)	(1 262)
Салдо към 31.12.2016	3 102	25 142	28 244
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2015	3 063	26 642	29 705
Балансова стойност към 31.12.2016	3 102	25 142	28 244

Към 31.12.2016 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	611	-8	603
Земя – с. Паничище	1 333	252	1 585
Земя – с. Черноморец	718	-407	311
Земя – гр. Сандански	1 198	-595	603
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван"	12 741	-1 353	11 388
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 562	-1 202	3 360
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 689	-1 234	1 455
Търг. обслужваща сграда - Комплекс 4 - етап III, м. "Св. Марина"	907	-117	790
Търг. комплекс "Mаrina Plaza" - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	3 429	-434	2 995
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	-275	2 336
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	3	18
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	3	20
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	2	20
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	2	18
Санта Марина - вила 2, склад 1	126	-30	96
Санта Марина - вила 2, склад 2	126	-30	96
Санта Марина - вила 44А, офис	437	-106	331
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	-62	131
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	-66	291
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	57	-19	38
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	-6	52
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	-6	50
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	0	63
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	0	80
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	-14	26
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	-23	45
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	-108	364
Санта Марина - вила 39, офис С	190	-5	185
Санта Марина - вила 39, ателие А – медицински център	206	-22	184
Санта Марина - вила 38, интернет кафе	200	8	208
Санта Марина - вила 79, търговска площ	457	-147	310
Санта Марина - вила 82, склад	177	15	192
ОБЩО:	34 228	-5 984	28 244

1.3. Нематериални активи

	Права	Програмни продукти	Други активи	Общо
Отчетна стойност				
Салдо към 31.12.2014	-	32	17	49
Салдо към 31.12.2015	-	32	17	49
Салдо към 31.12.2016	-	32	17	49
Амортизация				
Салдо към 31.12.2014	-	32	15	47
Постъпили			1	1
Салдо към 31.12.2015	-	32	16	48
Постъпили			1	1
Салдо към 31.12.2016	-	32	17	49
Балансова стойност				
Балансова стойност към 31.12.2015	-	-	1	1
Балансова стойност към 31.12.2016	-	-	-	-

1.4. Материални запаси

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Продукция (апартаменти)	8 128	9 062
Стоки (обзавеждане)	302	305
Незавършено производство (незавършени апартаменти)	33 914	27 964
Общо	42 344	37 331

1.4.1. Продукция и стоки

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. София, "Малинова долина"	32	-
Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III	3 657	94
Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"	1 528	203
Апартаменти - гр. Черноморец	2 597	5
Трафопост 5 - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	144	-
Трафопост 4 - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	170	-
ОБЩО:	8 128	302

1.4.2. Незавършено производство

Сумата, представена като незавършено производство, представлява натрупани до 31.12.2016 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земи, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	-	666	666
Проект – "Санта Марина" - етап IV	39	2 353	2 392
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 735	1 745
Проект – гр. София	10 002	4 293	14 295
Проект – с. Герман	-	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	733	1 293	2 026
Проект – гр. Сандански	250	-	250
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 957	5 978
ОБЩО:	11 055	22 859	33 914

Към датата на баланса не са налице условия за обезценка на материалните запаси. Извършеният тест за обезценка на продукцията е индикирал, че балансовите стойности не превишават възстановимите стойности, оценени като справедливи стойности, намалени с предполагаемите разходи по продажба.

1.5. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2016	31.12.2015 г.
Вземания от свързани лица в групата /нето/	1 499	946
Вземания по продажби	1 499	946
Вземания по продажби /нето/	571	178
Вземания по продажби	571	178
Вземания по предоставени аванси /нето/	899	903
Вземания по предоставени аванси	899	903
Други текущи вземания	782	417
Предоставени гаранции и депозити	9	9
Предплатени разходи	773	408
Общо	3 751	2 444

1.6. Данъци за възстановяване

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Данък върху добавената стойност	-	50
Общо	-	50

1.7. Парични средства

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Парични средства в брой	29	3
в лева	29	3
Парични средства в разплащателни сметки	1 276	508
в лева	1 052	385
във валута	224	123
Блокирани парични средства	131	131
Общо	1 436	642

1.8. Собствен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2016 г. е в размер на 33 145 400 лева, разпределен на 33 145 400 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

На 14.04.2016 г. е вписано увеличение на акционерния капитал с 5 232 715 лв.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2014 г.	25925	25 925
Намаления от:	(2 969)	(2 969)
Покриване на загуби	(2 969)	(2 969)
Резерви към 31.12.2015 г.	22 956	22 956
Намаления от:	(3 380)	(3 380)
Покриване на загуби	(3 380)	(3 380)
Резерви към 31.12.2016 г.	19 576	19 576

1.9. и 1.10. Финансови пасиви

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2016 г. (хил. лв.)		Дължими лихви към 31.12.2016 г. (хил. лв.)	Разходи за лихви за 2016 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	текуща част	
1	Уникредит Булбанк АД	рефинансиране облигационни заеми	EUR	3 750 000	3M SOFIB + 3.00%	10.2015	12.2020	497	6 349	0	232
2	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	3M EURIB + 5.00%	12.2007	2.2017	64	0	0	12
3	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	3M EURIB + 5.00%	3.2008	6.2020	0	0	0	139
4	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	подлимит към кредита по т. 3	3M EURIB + 4.00%	12.2015	6.2020	0	3 161	1	75
5	Банка Пиреос България АД	револвиращ	BGN	430 000	3M SOFIB + 4.00%	7.2016	7.2018	0	230	0	4
6	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	4 400 000	3M EURIB + 4.00%	7.2016	7.2020	0	1 831	0	22
Общо:								561	11 571	1	484

1.11. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Задължения към свързани лица в групата	1 881	4 454
Задължения по доставки	1 881	4 454
Задължения по доставки	1 359	3 696
Задължения по получени аванси	11 783	4 181
Други текущи задължения	-	227
Задължения по дивиденди		227
Общо	15 023	12 558

1.12. Данъчни задължения

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Данък върху добавената стойност	115	
Данък върху доходите на физическите лица	3	3
Други данъци	58	55
Общо	176	58

1.13. Задължения, свързани с персонала

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Задължение към персонал	15	15
Задължение към социално осигуряване	4	4
Общо	19	19

2. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

2.1.1. Нетни приходи от продажби

Вид приход	2016 г.	2015 г.
Продажби на продукция (апартаменти)	5 391	1 672
Продажби на услуги	2 969	2 990
- наеми и експлоатация на инвестиционни имоти	2 969	2 990
Продажби на стоки (обзавеждане)	14	3
Продажби на ДМА и инвестиционни имоти	5	
Други приходи	81	16
- застрахователни обезщетения	23	16
- отказани резервации	58	
Общо	8 460	4 681

2.1.2. Финансови приходи

Вид приход	2016 г.	2015 г.
Приходи от лихви в т.ч.	2	14
по депозити	2	14
Общо	2	14

2.2.1. Разходи за материали

Вид разход	2016 г.	2015 г.
Горивни и смазочни материали	5	6
Офис материали и консумативи	3	3
Техническа поддръжка		1
Активи под прага на същественост	5	1
Други материали	9	2
Общо	22	13

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2016 г.	2015 г.
Наеми	54	54
Ремонти	5	12
Маркетингови услуги (вкл. реклама)	6	4
Съобщителни услуги (телефон, интернет и др.)	2	2
Консултански и юридически услуги	-	10
Застраховки	51	53
Такси (нотариални, съдебни, държавни и др.)	77	81
Охрана	21	14
Комисионни	209	202
Управление и поддръжка имоти	1 478	1 593
Възнаграждение обслужващо дружество	782	837
Депозитарни услуги	1	1
Електроенергия	41	33
Вода	5	
Счетоводни и одиторски услуги	31	26
Оценки имоти	16	14
Други разходи за външни услуги	38	111
Общо	2 817	3 047

2.2.3. Разходи за амортизация

Вид разход	2016 г.	2015 г.
Разходи за амортизации на административни	238	457
- имоти машини и съоръжения	237	456
- нематериални активи	1	1
Общо	238	457

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки

Разходи за:	2016 г.	2015 г.
Разходи за заплати	222	237
Разходи за осигуровки	26	28
Общо	248	265

2.2.5. Други разходи

Вид разход	2016 г.	2015 г.
Разходи за командировки	-	1
Разходи представителни	2	1
Разходи за лихви по държавни вземания	5	39
Разходи за местни данъци и такси	234	229
Други разходи	22	15
Общо	263	285

2.2.6. Балансова стойност на продадени активи

Вид разход	2016 г.	2015 г.
Балансова стойност на продадена продукция (апартаменти)	4 695	1 362
Балансова стойност на продадени стоки (обзавеждане)	22	27
Балансова стойност на продадени ДМА и инв. имоти	117	
Общо	4 834	1 389

2.2.7. Финансови разходи

Вид разход	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Разходи за лихви в т.ч.	484	831
по заеми от финансови предприятия	484	351
по облигационни заеми	-	480
От обезценка на инвестиционни имоти	1 262	1 754
Отрицателни курсови разлики	5	6
Други финансови разходи	36	28
Общо	1 787	2 619

3. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

3.1.1. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Лицата, притежаващи повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството са:

Име/Фирма	Адрес/седалище	Акционерно участие (процент)
ФеърПлей Интернешънъл АД	гр. София, бул. Черни връх № 51Б	19.77%
ФеърПлей Аграрен фонд АД	гр. София, бул. Черни връх № 51Б	27.44%
Феърплей Къмършъл АД	гр. София, бул. Черни връх № 51Б	16.94%
Марио Захариев Захариев	гр. София, ул. Райко Алексиев №26	8.10%
УПФ Доверие	гр. София, ул. Дунав 5	6.72%
УПФ Бъдеще	гр. София, бул. Цар Освободител 6	7.62%

Акционер в дружеството и/или контролирано лице е собственик/съдружник/акционер в следните дружества:

Име/Фирма	Кой участва	Дялово/акционерно участие (процент)
ЕКОВИН ПРОДУКТ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ТЕХНОТРАНС ГЛОБЪЛ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ТУРИСТИНЖЕНЕРИНГ ЕАД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% акционерно участие
ФЕЪРПЛЕЙ КОНСУЛТИНГ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ФЕЪРПЛЕЙ КЪНСТРЪКШЪНС ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС МЕНИДЖМЪНТ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ ТРАВЕЛ И ТУРИЗЪМ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ПРОЕКТ 2002 ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
ФЕЪРПЛЕЙ РИЪЛ ИСТЕЙТ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие
СЕИФ ЕАД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% акционерно участие
ФЕЪРПЛЕЙ РЕЗИДЕНШЪЛ ПРОПЪРТИС АД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	99.61% акционерно участие
ИВАН РИЛСКИ ПРОПЪРТИС ООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	90.84% дялово участие
ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	95.68% акционерно участие
АРЕНА ДИ СЕРДИКА ЕАД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% акционерно участие
ФЕЪРПЛЕЙ БИЗНЕС ХЪБ ЕАД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% акционерно участие
ВИДИН РИТЕЙЛ ЦЕНТЪР ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АД	100% дялово участие

В Съвета на директорите на дружеството участват следните физически лица:

Име/Фирма	Адрес/Седалище	Като какъв участва в управлението
Маню Тодоров Моравенов	гр.София, ул. „Акад. Борис Стефанов” №1, вх.А, ет.2, ап.11	Изпълнителен директор
Ивайло Александров Панов	гр. София, ул. „Костенски водопад” № 10, ет.2	Член на Съвета на директорите
Мариана Николаева Дойнова	гр. София, ул. „Христаки Павлович 15, ет.3, ап.5	Член на Съвета на директорите

Член на съвета на директорите или акционер, притежаващ повече от пет на сто от акциите, издадени с право на глас в дружеството, участва в управителни или контролни органи на следните лица:

Име/Фирма	Кой участва в управителните или контролни органи	Като какъв участва в управлението
СДРУЖЕНИЕ АСОЦИАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ	ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ чрез Мано Тодоров Моравенов	Управляващ
СФБ КАПИТАЛОВ ПАЗАР АД	Мано Тодоров Моравенов	Член на Съвета на директорите
ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС АД	Мано Тодоров Моравенов	Изпълнителен директор
СЕИФ ЕАД	Мано Тодоров Моравенов	Член на Съвета на директорите
ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД АД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД	Член на СД
ФЕЪРПЛЕЙ РЕЗИДЕНШЪЛ ПРОПЪРТИС АД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД	Изпълнителен директор
ПРОЕКТ 2002 ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД	Управител
ЕКОВИН ПРОДУКТ ЕООД	ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД	Управител

3.1.2. Сделки и разчети със свързани лица

Продажби			
Клиент	Вид сделка	2016 г.	2015 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Наем и др. услуги	1 361	1 301
Феърплей Интернешънъл АД	Наем	12	12
Общо		1 373	1 313

Покупки			
Доставчик	Вид сделка	2016 г.	2015 г.
Феърплей Интернешънъл АД	Възнаграждение на обслужващо дружество, наем	829	885
Иван Рилски Пропъртис ООД	Комисионни	-	12
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	Управление недвижими имоти	559	640
Технотранс Глобъл ЕООД	Наем транспортни средства	11	12
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	Комисионни	559	-
Феърплей Секюрити ЕООД	Охранителни услуги	6	-
Фоукал Пойнт Инвестмънтс АД	Консултации	20	48
Ековин Продукт ЕООД	Стоки (обзавеждане)	19	30
Общо		2 003	1 627

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Вземания		
Клиент	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	1 499	946
Общо	1 499	946

Задължения		
Доставчик	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Феърплей Интернешънъл АД	1 571	3 890
Иван Рилски Пропъртис ООД	-	162
Феърплей Пропъртис Мениджмънт ЕООД	198	338
Технотранс Глобъл ЕООД	1	1
Феърплей Резиденшъл Пропъртис АД	111	63
Общо	1 881	4 454

3.2. Условни активи и пасиви

Към датата на годишния финансов отчет няма разграничени условни активи, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 31.12.2016 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми:

Условни пасиви		
Договор/контрагент	Учредена гаранция, обезпечение в полза на контрагент	Сума на обезпеченото задължение
Банка Пиреос България АД	Апартаменти и инвестиционни имоти	5 286
Уникредит Булбанк АД	Инвестиционни имоти, вземания	6 846

3.3. Финансов резултат за разпределение, изчислен съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ

1	Финансов резултат към 31.12.2016 г.	-1 746 301.57
2	Разходи от последващи оценки на недвижими имоти	1 262 303.00
3	Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	584 348.87
4	Разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	-153 479.98
5	Финансов резултат за разпределение (1 + 2 - 3 + 4)	-1 221 827.42

3.4. Разходи за управление (съгл. чл. 60 от Устава на дружеството)

Вид разход	2016 г.	2015 г.
Счетоводно обслужване	18	18
Одит	13	8
Възнаграждение на обслужващо дружество	782	837
Депозитарни услуги от банка депозитар	1	1
Услуги от оценители	16	14
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	155	154
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	14	14
ОБЩО:	999	1 046

3.5. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

3.6. Действащо предприятие

Ръководството на Предприятието счита, че то е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване и подписан на 20.03.2017 от името на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ:

Мано Моравенов
Изпълнителен директор



Камен Каменов
Съставител

