

Бележки към финансовия отчет

| | |
|---|----|
| 1) Статут и предмет на дейност | 6 |
| 2) База за изготвяне | 6 |
| 3) Значими счетоводни политики | 8 |
| 4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени | 12 |
| 5) Определяне на справедливите стойности | 14 |
| 6) Разходи за външни услуги..... | 14 |
| 7) Разходи за възнаграждения на наети лица..... | 14 |
| 8) Други разходи..... | 14 |
| 9) Финансови разходи | 14 |
| 10) Данъци..... | 15 |
| 11) Доходи на акция..... | 15 |
| 12) Други вземания | 15 |
| 13) Пари и парични еквиваленти | 16 |
| 14) Капитал и резерви | 16 |
| 15) Заеми | 16 |
| 16) Търговски и други задължения..... | 17 |
| 17) Финансови инструменти | 17 |
| 18) Свързани лица | 21 |
| 19) Събития след датата на отчетния период | 21 |

Бележки към финансовия отчет**1) Статут и предмет на дейност**

Мадара Юръп АД („Дружеството”) е акционерно дружество със седалище в България. Дружеството е учредено на 11 август 2008 г. и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 31 август 2008 г., ЕИК 200431288 с наименование „Мейфеър Груп“ АД. На извънредно общо събрание на акционерите проведено на 07.01.2013 г. е взето решение за промяна на фирмата на Дружеството на „Мадара Юръп“ АД, както и за промени в предмета на дейност, седалище, адрес на управление и на ръководните органи. Обявен е и нов Устав на Дружеството. Тези промени са отразени на 05.02.2013 г. с вписване в Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството под номер 20130205103306.

Мажоритарен собственик на капитала на Дружеството е Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, дружество организирано и съществуващо съгласно законите на Британски Вирджински острови, със седалище и адрес на управление Мейн Стрийт 263, Роуд Таун, Тортола, вписано в Търговския регистър на Британски Вирджински Острови под номер 548716.

Основният предмет на дейност на Дружеството включва инвестиране в недвижими имоти, включително продажба и покупка на недвижими имоти, инвестиции в земя, инфраструктура, жилищни и вилни имоти, придобиване на други дружества, посреднически услуги, и др. Дружеството е в началната фаза на разработване на приоритетен инвестиционен проект "Блек Сий Гардънс Еко Ризорт" (проекта), за който има одобрен Меморандум за разбирателство с Правителството на Република България (решение на Министерски съвет на РБ № 183 от 28.03.2014 г.).

Управлението на дружеството е едностепенно и се осъществява чрез Съвет на директорите. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, членове на Съвета на директорите са:

- Пол Райли – Изпълнителен Директор
- Скот Джеймс Пъркинс – Председател на СД
- Христо Валериев Соколарски – Независим член на СД

Мадара Юръп АД се представлява от г-н Пол Райли, в качеството му на изпълнителен директор, който управлява и представлява Дружеството пред трети лица.

Адресът на управление на Дружеството е гр. Варна 9002, бул. „Княз Борис I“, 82, ет. 2.

От 2009 година, акциите на Дружеството са допуснати за търговия на регулиран пазар на Българска Фондова Борса – София под борсов код БМФ.

2) База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

(б) Действащо предприятие

Мадара Юръп АД е регистрирано като акционерно дружество. Съгласно Търговския закон, Дружеството е задължено да поддържа размера на собствения капитал да бъде положителен. Също така съгласно същия закон дружеството следва да поддържа размера на собствения капитал да не бъде по-нисък от регистрирания капитал за период по-дълъг от една година. Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 29 хил.лева за годината, завършваща на 31 декември 2016 г. и към тази дата текущите пасиви на Дружеството надвишават сумата на активите му с 349 хил.лева.

Бележки към финансовия отчет**2) База за изготвяне (продължение)****(б) Действащо предприятие (продължение)**

Към 31 декември 2016 г., общият собствен капитал (равен на нетните активи на Дружеството) е по-нисък от регистрирания акционерен капитал с 516 хил. лева (31.12.2015: по-нисък с 487 хил. лева) и е отрицателен в размер на минус 466 хил. лева (31.12.2015: минус 437 хил. лева).

Тези резултати, както и забавянето на началото на приоритетен инвестиционен проект "Блек Сий Гардънс Еко Ризорт" поставят под съмнение приложението на принципа на действащо предприятие. Тези обстоятелства се дължат на факта, че Дружеството все още е в начална фаза на развитие и реализира предварителни административни разходи и разходи за правни и консултантски услуги свързани с подготвителни дейности за осъществяване на основния проект на дружеството за изграждане и продажба на недвижими имоти. Тези разходи се заплащат със средства от акционерите предоставени като заеми или собствен капитал.

Акционерите на Дружеството са в процес на одобрение на план за развитие с цел да осигури изпълнение на чл.252 (1) т.5 от Търговския закон. Този план включва увеличение на капитала на дружеството с ажио. Дружеството е получило финансовата подкрепа на крайната компания-майка за обозримото бъдеще. Дружеството е сключило договор за револвиращ кредит с инвестиционна цел с основния акционер Рейнбоу Малта Холдингс Лимитид, с лимит до 100 мил. евро и краен срок за погасяване 31 март 2019г. и договор за кредит със дружество под общ контрол Български Пропърти Инвешмънт Тръст ЕАД (виж бележка 18). В допълнение, почти всички изискуеми парични задължения на Дружеството са към свързани лица – предприятието-майка и предприятия под общ контрол (към 31.12.2016 на стойност 417 хил. лева, а към 31.12.2015 – 389 хил. лева).

С решение на Министерски съвет на РБ № 183 от 28.03.2014 г. е одобрен Меморандум за разбирателство между Правителството на Република България и Мадара Юръп АД за изпълнение на приоритетен инвестиционен проект "Блек Сий Гардънс Еко Ризорт".

Ръководството вярва, че планът за развитие, който включва увеличение на капитала на дружеството с ажио, както и очакваното бъдещо развитие на проекта, в бъдеще ще доведат до печалба и увеличаване на нетните активи в размер по-висок от регистрирания капитал. Поради това, както и на базата на съществуващите капиталови ресурси и потвърдената продължаваща подкрепа от собствениците на капитала на Дружеството, Ръководството вярва че прилагането на предположението за действащо предприятие е подходящо с оглед обстоятелствата.

(в) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

(г) 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.

(д) Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики**

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

(а) Чуждестранна валута**(i) Сделки 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 чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

(б) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в заеми и вземания. Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

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 прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан 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) Не-деривативни 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

В отчета за паричните потоци пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, които са платими при поискване и са неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(б) Финансови инструменти (продължение)****(iii) Не-деривативни 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 капитал**Обикновени акции**

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

(v) Дивиденди

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани. Неизплатените дивиденди се прехвърлят в резерви.

(в) Обезценка**(i) Не-деривативни финансови активи**

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен.

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 или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- 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 финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания), 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 като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали 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.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(в) Обезценка (продължение)****(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)**

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност 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 намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

(г) Доходи на наети лица**(i) Планове с дефинирани вноски**

Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи когато свързаните услуги се предоставят.

(ii) Планове с дефинирани доходи

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни брутни работни заплати.

Поради малобройния персонал към датата на отчета, ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители като несъществени.

(iii) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(д) 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.

(е) Данъци върху дохода

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

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 дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

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.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(ж) Финансови приходи и разходи**

Дружеството няма финансови приходи. Финансовите разходи на Дружеството включват разходи за лихви.

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

4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2016 и по-ранно прилагане е позволено, въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Дружеството не е приложило по-рано следните нови или променени стандарти при изготвянето на този финансов отчет.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК**(а) МСФО 15 Приходи от договори с клиенти**

МСФО 15 създава цялостна рамка за определяне на това дали, колко и кога да се признават приходи. Този стандарт изцяло покрива съществуващите насоки в текущите стандарти за признаването на приходите, включително МСС 18 *Приходи*, МСС 11 *Договори за строителство* и КРМСФО 13 *Програми за лоялност на клиентите*. МСФО 15 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., с позволено по-ранно прилагане.

Въпреки че все още не е завършило първоначалната оценка на възможния ефект на МСФО 15 върху финансовия отчет на Дружеството, ръководството не очаква, че новият Стандарт, при първоначално прилагане, ще има значителен ефект върху финансовия отчет на Дружеството. Моментът на признаване и оценяването на приходите на Дружеството не се очаква да се променят при МСФО 15, поради характера на дейността на Дружеството и видовете приходи, които има.

(б) МСФО 9 Финансови инструменти

Стандартът замества МСС 39, Финансови инструменти: Признаване и Оценяване. Въпреки че допустимите бази за оценка на финансови активи – амортизирана стойност, справедлива стойност в друг всеобхватен доход (ССДВД) и справедлива стойност в печалба или загуба (ССПЗ) – са сходни с МСС 39, критериите за класификация в подходящата категория за оценка са значително различни. Моделът на обезценка в МСФО 9 заменя модела за „възникналата загуба“ в МСС 39 с модел за „очаквана кредитна загуба“, което означава, че няма да е нужно да има събитие, свързано със загуба преди да се признае обезценка. МСФО 9 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., и позволява по-ранно прилагане. Дружеството в момента планира да прилага МСФО 9 първоначално от 1 януари 2018.

Дружеството не очаква МСФО 9 да има значим ефект върху финансовия отчет. Класификацията и оценяването на финансовите инструменти на Дружеството не се очаква да се променят при МСФО 9, поради характера на дейността на Дружеството и видовете финансови инструменти, с които то разполага. Въпреки това, Дружеството смята, че е възможно загубите от обезценка да се увеличат и да станат по-волатилни за активи в обхвата на модела за обезценка за очаквани кредитни загуби. Дружеството все още не е финализирано методологиите за обезценка, които ще прилага по МСФО 9.

(в) Изменения в МСФО 10 и МСС 28 - Продажба на активи или вноски под формата на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие

Дружеството не очаква измененията, при първоначално им прилагане, да имат значителен ефект върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то няма дъщерни дружества, асоциирани предприятия или съвместни предприятия.

Бележки към финансовия отчет**4) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)**

Промени, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

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), все още не са били одобрени за прилагане от ЕК и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на ЕК.

(а) Инициатива за оповестяване (Изменения на МСС 7)

Промените изискват оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовия отчет да оценят измененията на задълженията, произтичащи от финансова дейност, включващи както промени произтичащи от парични потоци, така и промени от непарични трансакции. Промените са в сила за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г. с позволено по-ранно прилагане. За да изпълни новите изисквания за разкриване на информация, Дружеството възнамерява да представи равнение между началните и крайните салда по задължения с промените, произтичащи от финансова дейност.

(б) МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 въвежда единен, балансов счетоводен модел за лизингополучателите. Лизингополучателят признава актив за право на ползване, представляващ неговото право на ползване на базовия актив и задължението да извършва лизингови плащания. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя продължава да бъде сходно на настоящия стандарт, т.е. продължава се класификацията на лизинга като финансов или оперативен. МСФО 16 заменя съществуващите до момента насоки за отчитане на лизинг, включително МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. Стандартът влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Ранното приемане е разрешено за дружества, които прилагат МСФО 15 *Приходи от договори с клиентите* на или преди датата на първоначално прилагане на МСФО 16.

Дружеството започна първоначална оценка на потенциалния ефект върху финансовия отчет. Дружеството все още не определило количественото въздействие, което ще окаже приемането на МСФО 16 върху докладваните активи и пасиви. Количественият ефект ще зависи, както от избрания метод за преход, избраните възможности по избор и изключения за признаване, така и от всички допълнително сключени споразумения за лизинг. Дружеството очаква да оповести своя подход за преход и количествена информация преди приемането на стандарта.

(в) Други изменения

Следните промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството:

- *Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (Изменения МСС 12)*
- *Класификация и оценяване на трансакции, свързани с плащания на база акции (Промени в МСФО 2)*
- *Изменения в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 4 Застрахователни договори*
- *Изменения МСС 40 Трансфер на инвестиционни имоти*
- *КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансово плащане*
- *Годишните подобрения към цикъла МСФО 2014-2016 издадени на 8 декември 2016*

Бележки към финансовия отчет

5) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Краткосрочни безлихвени вземания се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефекта от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период.

(ii) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета.

6) Разходи за външни услуги

В хиляди лева

| | 2016 | 2015 |
|---|------|------|
| Маркетинг и ПР | - | 3 |
| Правни услуги | - | 23 |
| Одит | 2 | 3 |
| Поддържане на емисия и публично предлагане на акции | 2 | 2 |
| Административни | - | 5 |
| | 4 | 36 |

7) Разходи за възнаграждения на наети лица

В хиляди лева

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|------|------|
| Разходи за заплати и възнаграждения | 4 | 6 |
| Задължителни социални осигуровки | - | - |
| | 4 | 6 |

8) Други разходи

В хиляди лева

| | 2016 | 2015 |
|---|------|------|
| Командировки и други разходи за дейността | - | 1 |
| | - | 1 |

9) Финансови разходи

В хиляди лева

| | 2016 | 2015 |
|--|------|------|
| Разходи за лихви по заеми от свързани лица | 21 | 20 |
| | 21 | 20 |

Бележки към финансовия отчет**10) Данъци**

През годината Дружеството е реализирало отрицателен данъчен финансов резултат в размер на 9 хил. лева (2015: 42 хил. лева).

Дружеството не е признало активи по отсрочени данъци тъй като на този етап не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични, срещу които Дружеството да може да ги използва.

Активи по отсрочени данъци не са признати по отношение на следите позиции:

| <i>В хиляди лева</i> | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Данъчна загуба с право на пренасяне | 40 | 39 |
| Слаба капитализация | 2 | 2 |
| | 42 | 41 |

Данъчната загуба с право на пренасяне може да бъде използвана срещу бъдещи облагаеми печалби в рамките на пет години, считано от годината на нейното възникване. Данъчните загуби изтичат през периода 2017 – 2021 година.

Непризнатите за данъчни цели разходи за лихви от прилагане на режима на слаба капитализация по ЗКПО могат да бъдат приспадани от бъдещи облагаеми печалби в рамките на пет години, считано от годината на тяхното възникване при наличието на определени в закона условия.

Непризнатите активи по отсрочени данъци са оценени като е прилагана очакваната данъчна ставка, при която те биха могли да бъдат реализирани, а именно 10%.

11) Доходи на акция**Основен доход на акция**

Изчислението на основен доход на акция към 31 декември 2016 г. е базирано на загубата за обикновени акционери от 29 хил. лева (2015: 63 хил. лева), и средно претегления брой обикновени акции от 50 хил. (2015: 50 хил.), изчислени както следва:

| | 2016 | 2015 |
|---|-------------|-------------|
| Загуба за периода (<i>в хил. лева</i>) | (29) | (63) |
| Загуба за обикновените акционери (<i>в хил. лева</i>) | (29) | (63) |
| Средно претеглен брой на обикновени акции към 31 декември | 50,000 | 50,000 |
| Обикновен доход на акция (<i>в лева</i>) | (0.58) | (2.56) |

През годината няма издавани нови акции.

12) Други вземания

| <i>В хиляди лева</i> | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| ДДС за възстановяване | - | 2 |
| | - | 2 |

Бележки към финансовия отчет

13) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

| | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Суми по разплащателни сметки | 3 | 2 |
| Суми по банкови сметки по получени гаранции на членовете на СД | 2 | 2 |
| | <u>5</u> | <u>4</u> |

Сумите по банкови сметки за гаранции на членовете на СД са получени в съответствие със Закона за Публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) чл.116.

14) Капитал и резерви

Основният капитал на дружеството към 31.12.2016г. е 50,000 лева разпределен в 50,000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев. Всички акции образуват един клас от обикновени безналични поименни акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция. Регистрираният капитал е изцяло внесен към датата на учредяването.

С договор за покупко-продажба на акции от 20.10.2016г. „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“ прехвърля своите 47498 акции от капитала на Дружеството на „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“. Сделката е регистрирана в Централен Депозитар АД на 24.10.2016г.

| Акционерна структура | брой акции | | дял % | |
|----------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2015 |
| Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид | - | - | 47,498 | 94.996% |
| Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид | 49,998 | 99.996% | 2,500 | 5.00% |
| Радослав Димитров | 2 | 0.004% | 2 | 0.004% |
| | <u>50,000</u> | <u>100%</u> | <u>50,000</u> | <u>100%</u> |

15) Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 17.

В хиляди лева

| | Бележка | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|------------------------|---------|------------|------------|
| Нетекущи пасиви | | | |
| Заем от свързано лице | 18 | 117 | 285 |
| | | <u>117</u> | <u>285</u> |
| Текущи пасиви | | | |
| Заем от свързано лице | 18 | 300 | 104 |
| | | <u>300</u> | <u>104</u> |

Бележки към финансовия отчет

15) Заеми (продължение)

Условия и график на изплащане:

| В хиляди лева | Валута | Номинален Лихвен процент | 31 декември 2016 | | 31 декември 2015 | |
|------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | Номинална Стойност | Балансова стойност | Номинална стойност | Балансова Стойност |
| Заем от свързано лице | EUR | 3m Euribor+6% | 117 | 117 | 104 | 104 |
| Заем от свързано лице | EUR | 3m Euribor+6% | 300 | 300 | 285 | 285 |
| Общо задължения | | | 417 | 417 | 389 | 389 |

През 2014г. Дружеството е сключило договор за заем с Български Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД с лимит до 300 хил. евро. За целия срок на договора, който е определен на 2 години, са допустими многократни усвоявания и многократни погасявания в рамките на лимита. С допълнително споразумение от декември 2016г., крайния срок за изплащане на заема е удължен до 15.04.2024г.

През 2013г. Дружеството е сключило договор за заем с Дружеството-майка с лимит до 100 мил. евро. Съгласно договора за целия срок на договора от 2 години са допустими многократни усвоявания и погасявания в рамките на лимита. През 2015 г. е подписано допълнително споразумение за увеличаване на срока на договора до 31 март 2017 г. С договор за целия от 2016 год. се прехвърля вземането по този заем, виж бел.18. Крайният срок за погасяване на заема е предоговорен през 2017 год., виж бел.19.

16) Търговски и други задължения

| В хиляди лева | Бел. | 2016 | 2015 |
|--|------|-----------|-----------|
| Задължения към доставчици | | 40 | 40 |
| Персонал | | 12 | 12 |
| Задължения по гаранции към членовете на СД | 18 | 2 | 2 |
| | | 54 | 54 |

17) 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.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Съветът е отговорен за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

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.

Бележки към финансовия отчет

17) Финансови инструменти (продължение)

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 или банки.

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 | |
|------------------------------------|------|--------------------|------|
| | | 2016 | 2015 |
| Парични средства по банкови сметки | 13 | 5 | 4 |
| | | 5 | 4 |

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.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия.

Дружеството също така е сключило рамков договор за револвиращ кредит до 100 мил. евро с основния акционер Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид през 2013г, както и рамков договор за револвиращ кредит до 300 хил. евро с Българиян Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД през 2014г.

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

31 декември 2016

| В хиляди лева | Балансова стойност | Договорни парични потоци | До 6 месеца | 6-12 месеца | 1-2 години | 2-5 години |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Недеривативни финансови пасиви | | | | | | |
| Необезпечени заеми | 417 | (436) | (304) | - | - | (132) |
| Търговски и други задължения | 54 | (54) | - | (54) | - | - |
| | 471 | (490) | (304) | (54) | - | (132) |

Договорените парични потоци по необезпечените заеми са изчислени на база на действащия към датата на отчета лихвен процент по съответните договори за заем.

Бележки към финансовия отчет

17) Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Сравнителната информация за 2015 година е била:

31 декември 2015

| В хиляди лева | Балансова стойност | Договорни парични потоци | До 6 месеца | 6-12 месеца | 1-2 години | 2-5 години |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Недеривативни финансови пасиви | | | | | | |
| Необезпечени заеми | 389 | (409) | (105) | - | (304) | - |
| Търговски и други задължения | 54 | (54) | - | (54) | - | - |
| | 443 | (463) | (105) | (54) | (304) | - |

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

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като възникналите покупки и разходи за Дружеството са деноминирани в евро или лева.

Обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Анализ на чувствителността

Анализ на чувствителността от промяна на курса на Българския лев или еврото към трети валути не би имал ефект върху финансовия отчет на Дружеството поради описаните по-горе обстоятелства.

Лихвен риск

Експозиция към лихвен риск

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

| В хиляди лева | Номинална стойност | |
|--|--------------------|------|
| | 2016 | 2015 |
| Инструменти с фиксирани лихвени проценти | | |
| Финансови пасиви | - | - |
| | - | - |
| Инструменти с променливи лихвени проценти | | |
| Финансови пасиви | 357 | 350 |
| | 357 | 350 |

Анализ на чувствителността на финансовите инструменти с плаваща лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с плаваща лихва по справедлива стойност чрез печалби и загуби.

Промяна на лихвените нива с 1 процент би имала ефект в печалби и загуби в размер на 3 хил.лв.

Бележки към финансовия отчет

17) Финансови инструменти (продължение)

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите 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. Капиталът се състои от акционерен капитал и, на този етап, акумулирана загуба. Както е оповестено в бележка 2.(б) по-горе, Дружеството е в начална фаза на развитие и все още не генерира възвръщаемост за акционерите.

Дружеството управлява капитала с помощта на коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал. За тази цел коригирания нетен дълг представлява общо задълженията (включващи лихвоносни заеми и задължения по договори за финансов лизинг) плюс неначислени дивиденди, минус пари и парични средства. Корикирания капитал представлява общия капитал, с изключение на резерви от хеджиране на парични потоци и неначислени дивиденди. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете присъщи на различните източници на финансиране.

Коефициентът на нетен дълг към коригиран собствен капитал на Дружеството към датата на отчета е, както следва:

| <i>В хиляди лева</i> | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|
| Общо пасиви | 471 | 443 |
| Намалени с: пари и парични еквиваленти | (5) | (4) |
| Нетен дълг | 466 | 439 |
| Общо собствен капитал | (466) | (437) |
| Съотношение нетен дълг към собствен капитал | (1.00) | (1.00) |

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

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.

| | Бел. | 31 декември 2016г. | | | 31 декември 2015г. | | |
|---|------|---------------------|------------------------------|-------|---------------------|------------------------------|-------|
| | | Балансова стойност | | | Балансова стойност | | |
| | | Заеми и вземания | Други финансови пасиви | Общо | Заеми и вземания | Други финансови пасиви | Общо |
| Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност | | | | | | | |
| Пари и парични еквиваленти | 13 | 5 | - | 5 | 4 | - | 4 |
| | | 5 | - | 5 | 4 | - | 4 |
| Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност | | | | | | | |
| Заеми от свързани лица | 15 | - | (417) | (417) | - | (389) | (389) |
| Търговски и други задължения | 16 | - | (54) | (54) | - | (54) | (54) |
| | | - | (471) | (471) | - | (443) | (443) |

Бележки към финансовия отчет**18) Свързани лица****Идентификация на свързаните лица**

Дружеството е свързано лице със следните компании:

Предприятието - майка на Дружеството след 20.10.2016г. е Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид.
Предприятието - майка на Дружеството до 20.10.2016г. е Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид – крайно контролиращо лице
Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД – дружество под общ контрол (БСИТ ЕАД)
Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст ЕАД – дружество под общ контрол (БПИТ ЕАД).

Сделки и незакрити баланси със свързани лица

| В хиляди лева | Стойност на сделките за периода приключващ на | | Крайни салда Към | |
|-----------------------------------|--|------------|---------------------|------------|
| | 31.12.2016 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Предоставен заем от Рейнбоу Малта | - | - | 252 | 252 |
| Начислени лихви по заем | 15 | 15 | 48 | 33 |
| Предоставен заем от БПИТ ЕАД | 7 | 45 | 105 | 98 |
| Начислени лихви по заем | 6 | 5 | 12 | 6 |

С договор за цесия от 30.12.2016г. „Рейнбоу Малта (Холдингс) Лимитид“ прехвърля на „Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид“ вземането си от Дружеството по предоставен заем с договор от 28.03.2013г. в размер на 153,589 евро (300 хил. лева).

Сделки с ключов ръководен персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Дружеството не е отпускарало заеми на ключовия управленски персонал.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са както следва:

| В хиляди лева | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------|------------|------------|
| Краткосрочни приходи | - | - |
| | - | - |

Към 31 декември 2016г. задължението на Дружеството по получени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите е 2 хил.лева (2015: 2 хил.лв).

19) Събития след датата на отчетния период

С допълнително споразумение от 12.01.2017г. крайния срок на изплащане на заема от Дружеството-майка с лимит до 100 мил. евро е удължен до 31.03.2019г., както и лихвения процент е променен на 3m Euribor+3%.

Няма други събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата на която този финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите.