

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА „ЕКСПАТ БЕТА“ АД СИЦ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016 ГОДИНА

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

София, 20 март 2017 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

“КА ОДИТ” ЕООД

гр. София 1000, бул. „Княз Ал. Дондуков“ № 54
тел: 02 / 483 2444; факс: 02 / 426 2333;
email: office@kaaudit.bg; website: www.kaaudit.bg





Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Инвестиционни имоти – Оценяване на справедлива стойност (7 049 хил. лв. към 31.12.2016 г.)

Приложение 11 към финансовия отчет.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, собственост на Дружеството, към 31 декември 2016 г е 7 049 хил. лв., а отчетеният резултат, в нетната печалба за годината, от преоценката им до справедлива стойност, е в размер на 450 хил. лв. Последващото им оценяване е по модела на справедливата стойност, при който се изискват съществени преценки от страна на ръководството. Поради това и доколкото инвестиционните имоти и свързаните с преоценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата им стойност като ключов одиторски въпрос.

Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории, като прилага подходящи за този вид активи подходи – пазарен и приходен.

Предположенията и входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти, включват прогнози за бъдещи парични потоци, норма на дисконтиране и пазарна информация за цени на сходни имоти.

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Оценка на компетентността, независимостта и обективността на ангажирания от Дружеството външен оценител. Обсъждане с ръководството обхвата на работата и условията на ангажимента му;
- Използване на наши експерти, с цел да потвърдим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и ползваните модели за оценка и съществените предположения;
- Сравняване на данните с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки;
- Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, включително прогнозни приходи от наем и пазарна информация за цени на сходни имоти, за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота;
- Проверка на адекватността и пълнотата на оповестяванията към финансовия отчет на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти, включени в Приложение 11 от финансовия отчет.



Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в:

1. т. 16 и т. 17 от Приложенията към финансовия отчет относно условия по сключени договори с обслужващото дружество и контрагенти във връзка с покупки на недвижими имоти;
2. т. 21 от Приложенията към финансовия отчет относно извършените, през годината, корекции на грешки и рекласификации, касаещи предходни периоди;
3. т. 22 от Приложенията към финансовия отчет относно последващи събития след датата на финансовия отчет и отразените корекции в тази връзка.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с тези въпроси.

Други въпроси

Финансовият отчет на „ЕКСПАТ БЕТА“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2015 година е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение, с обръщане на внимание, относно този отчет на 23 февруари 2016 година.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.



В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и



получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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



Ние предоставяме също така на ръководството, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с ръководството, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на общественения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет;



- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната, съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 20 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.



Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

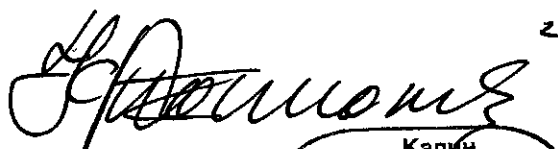
Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Регистриран одитор

Калин Апостолов

20 март 2017 г.

гр. София


0657 Калин Апостолов
Регистриран одитор

“КА ОДИТ” ЕООД

гр. София 1000, бул. „Княз Ал. Дондуков“ № 54
тел: 02 / 483 2444; факс: 02 / 426 2333;
email: office@kaaudit.bg; website: www.kaaudit.bg



СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за паричните потоци.....	3
Отчет за промените в собствения капитал.....	4
Приложения към финансовия отчет	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
1.1. Собственост и управление.....	5
1.2. Предмет на дейност.....	6
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
2.1. База за изготвяне на финансовия отчет	6
2.2. Сравнителни данни.....	10
2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики.....	10
2.4. Приходи.....	10
2.5. Разходи.....	10
2.6. Оперативен лизинг.....	11
2.7. Инвестиционни имоти.....	11
2.8. Други дълготрайни материални активи	12
2.9. Нематериални активи	13
2.10. Парични средства и парични еквиваленти	13
2.11. Капитализиране на разходи по заеми.....	13
2.12. Задължения към персонала и осигурители.....	14
2.13. Акционерен капитал и резерви.....	14
2.14. Доходи на акция.....	15
2.15. Разпределение за дивиденди.....	15
2.16. Сегментно отчитане.....	15
2.17. Финансови инструменти	16
2.17.1. Финансови активи.....	16
2.17.2. Финансови пасиви.....	17
2.18. Оценяване по справедлива стойност.....	18
2.19. Провизии и условни ангажименти.....	18
2.20. Данъци върху печалбата.....	19
2.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.....	19
3. ПРИХОДИ.....	20
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	20
5. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....	20
6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ.....	20
7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	21
8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА.....	21
9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	21
10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ.....	21
11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ.....	22
12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ.....	24
13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ	24
14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	25
15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25
16. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	26
17. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ.....	26
18. ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ	26
19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК.....	28
20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ И НЕУРЕДЕНИ САЛДА	32
21. КОРЕКЦИЯ НА ГРЕШКИ, РЕКЛАСИФИКАЦИИ	33
22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТ	33

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината завършваща на 31 декември 2016 година

	Приложение	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Приходи			
Приходи от обслужване на имоти	3	1	6
Преоценка на инвестиционни имоти	11	450	1 542 *
Всичко приходи		451	1 548
Други доходи от дейността	4	86	(235)
Възнаграждения на обслужващото дружество	5	(203)	(156)
Разходи за материали	6	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	7	(15)	(17)
Разходи за персонала	8	(17)	(15)
Други разходи за дейността	9	(173)	(1)
Всичко разходи		(325)	(427)
Финансови разходи	10	(1)	-
Финансови приходи/разходи, нетно		(1)	-
Загуба/печалба за годината		125	1 121
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		125	1 121
Доход на акция		0,02	0,22

* - коригиран, рекласифициран

Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2017 г.

Изпълнителен директор:

Андрей Брешков

Съставител:

Гертана Андонова

Одитор:

 Калин Апостолов
Д.Е.С., Регистриран одитор


ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2016 година



	Приложение	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2014 (хил. лв.)
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	11	7 049	6 590 *	5 559
Всичко нетекущи активи		7 049	6 590	5 559
Текущи активи				
Търговски вземания	12	6	5	3
Други текущи вземания	13	30	6	7
Парични средства и еквиваленти	14	215	263	42
Всичко текущи активи		251	274	52
ОБЩО АКТИВИ		7 300	6 864	5 611
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Собствен капитал				
Основен акционерен капитал		5 143	5 143	5 143
Натрупана печалба/загуба		344	219 *	(902) *
Общо собствен капитал	15	5 487	5 362	4 241
Нетекущи задължения				
Задължения към свързани лица	20	556	458	428
Търговски задължения		616	616	-
Общо нетекущи задължения	16	1 172	1 074	428
Текущи задължения				
Задължения към свързани лица	20	320	193	154
Търговски задължения		148	235	788 *
Други текущи задължения		173	-	-
Общо текущи задължения	17	641	428	942
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 300	6 864	5 611

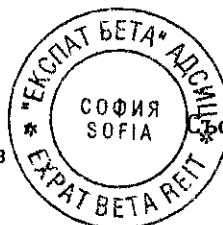
* - коригиран, рекласифициран

Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2017 г.

Изпълнителен директор:

Андрей Брешков



Съставител:

Гергана Андонова

Одитор:

Калин Апостолов
Д.Е.С., Регистриран одитор



ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината завършваща на 31 декември 2016 година

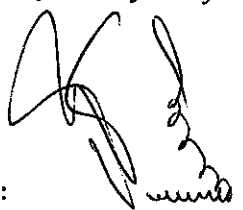
expat beta

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	-	358
Плащания към доставчици	(31)	(90)
Плащания към персонала и социалното осигуряване	(17)	(15)
Платени данъци	-	(32)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(48)	221
Нетно изменение в паричните средства	(48)	221
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	263	42
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	215	263

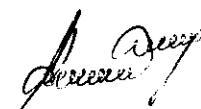
Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2017 г.

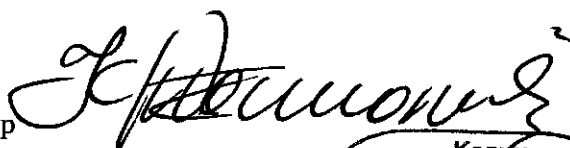
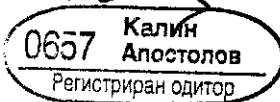
Изпълнителен директор:


Андрей Брешков

Съставител:


Тергана Андонова

Одитор:

Калин Апостолов
Д.Е.С., Регистриран одитор


ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината завършваща на 31 декември 2016 година

експат бета

	Основен акционерен капитал (хил. лв.)	Натрупани печалби/ загуби (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Салдо на 31 декември 2014 г.	5 143	(902)	4 241
Печалба за годината		1 121 *	1 121
Общ всеобхватен доход		1 121	1 121
Салдо на 31 декември 2015 г.	5 143	219	5 362
Печалба за годината		125	125
Общ всеобхватен доход		125	125
Салдо на 31 декември 2016 г.	5 143	344	5 487

* - коригиран, рекласифициран

Приложенията от страници 5 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 20.03.2017 г.

Изпълнителен директор:

Андрей Брешков



Съставител:

Гергана Андонова

Одитор:

Калин Апостолов
Д.Е.С., Регистриран одитор



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), учредено и регистрирано в България през 2008 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Г. С. Раковски" № 96А, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200059488. Дружеството е учредено с капитал 3 000 х.лв., който е увеличен два пъти през годините:

- ✓ През 2008 г. е извършено увеличение на капитала, чрез издаването на 1 342 890 броя акции, при което той нараства от 3 000 хил. лв. до 4 343 хил. лв.;
- ✓ През 2010 г. Съветът на директорите взима решение за увеличение на капитала на дружеството, чрез издаване на нови 43 428 900 броя безналични акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър през август 2010 г. Новата емисия на дружеството в размер на 800 300 акции, с което капиталът е увеличен до 5 143 х.лв.

1.1. Собственост и управление

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, а акции му се търгуват свободно на "Българска фондова борса - София" АД. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми. Прехвърлянето на тези ценни книжа има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар.

Към 31.12.2016 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	5 143 190	5 143 190

	брой акции	% от капитала
Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал		
Експат Капитал АД	670 000	13,03%
ДФ Експат Бондс	480 306	9,34%
Експат Асет Мениджмънт ЕАД	305 966	5,95%
ДФ Експат Глобул Екуитис	278 300	5,41%
Дир.БГ АД	450 000	8,75%

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

- Андрей Людмилов Брешков - Председател
- Марина Пламенова Тодорова - Член
- Мария Димитрова Панайотова - Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Андрей Брешков.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

За осъществяване на дейността си дружеството притежава Лиценз от 23.06.2008 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

Към 31 декември 2016 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2015 г.: 1).

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е възложило на друго търговско дружество, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2016 г., и които са приети от Европейската комисия (Комисията).

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г.:

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)
Промените в двата стандарта са във връзка с растенията, които се използват само за добиване на продукция през повече от един период, като са определени с наименованието „растения носители“. Съгласно допълненията, същите следва да се отчитат аналогично на имотите, машините и съоръженията в МСС 16, тъй като използването им е процес, сходен на производството.

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

МСС 38 Нематериални активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на промените е да се установи принцип за амортизация, основан на база очаквания модел на потребление на бъдещите икономически ползи от даден актив. В тази връзка са направени пояснения, че използването на методи базирани на приходите от актив не са подходящи, доколкото последните са генерирани от дейност и отразяват фактори, които

са различни от икономическите изгоди, свързани с въпросния. Същевременно се отбелязва, че това предположение може да има изключения в дадени случаи.

МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на промените е да се предоставят насоки за отчитане при промяна в план за освобождаване от активи, от такъв за продажба, чрез публично предлагане, в план за освобождаване, чрез разпределение на дивиденди в натура към собствениците.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на проекта е да се изясни използването на термина „продължаващо участие“ за целите на стандарта, като в тълкуването му не следва да се включва презумпцията, че наличието на право на доход от обслужване на финансови активи, които са прехвърлени, запазва продължаващо участие в тях.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на промените е да се синхронизират изискванията за оповестяване между този стандарт и МСС 34 междинно финансово отчитане, по отношение на компенсирани финансови активи и пасиви, като в тази връзка се изясни и приложението на термина „междинни периоди в рамките на тези годишни периоди“.

МСС 19 Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на проекта е да поясни, че оценката на това дали съществува развит пазар на висококачествени корпоративни и други облигации, на база на които да се определи доходността при изчисленията, следва да се прави не на ниво държава, а за определена валутна зона. Стандартът пояснява, че където няма развит такъв пазар, за база трябва да се използват държавни ценни книжа.

МСС 34 Междинно финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на промените е да се изясни и разшири понятието „междинен финансов отчет“, което да се изиска включването на препратки към съответна друга информация, която пояснява или е част от финансовите отчети.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на проекта да се изяснят изискванията на стандарта по отношение на отразяването на дялове в асоциирани и съвместни предприятия в друг всеобхватен доход, както и по отношение на оповестяванията и представените междинни сборове.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на проектите е да се разяснят случаите на изключение от задължението за изготвяне на консолидирани финансови отчети от дружества, които са дъщерни на инвестиционно предприятие, съгласно МСФО 10. По отношение на МСС 28 се правят разяснения, че неинвестиционно дружество инвеститор, в асоциирано или съвместно

предприятие които са инвестиционни, не следва да използва справедливата стойност, използвана от последните за оценката на участията им, при прилагането на метода на собствения капитал.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Със стандарта се цели да се подобри отчитането на финансовите инструменти, чрез преодоляване на проблемите, които възникнаха в тази област по време на финансовата криза. По-специално МСФО 9 е разработен и приет в отговор на призивите за възприемане на ориентиран в по-голяма степен в бъдещето модел за признаване на очаквани загуби по финансови активи.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

С разработването и приемането на този стандарт се цели да се подобри финансовото отчитане на приходите и съпоставимостта им във финансовите отчети в световен мащаб.

Публикувани стандарти през 2016 г., които са в сила за следващи отчетни периоди и все още не са приети от ЕС:

МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019)

Целта на проекта е да се разработи нов стандарт по отношение на лизинговите договори, така че и двете страни по него – лизингодателя и лизингополучателя да представят релевантна информация, която отразява достоверно сделките по между им.

Годишни подобрения 2016 г., които са в сила за следващи периоди и все още не са приети от ЕС:

МСС 12 Данъци върху дохода в сила (за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017)

Целта на проекта е да се изясни счетоводното отчитане на активи по отсрочени данъци върху нереализирани загуби от дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност.

МСС 7 Отчет за парични потоци (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017)

Проектът е част от инициативата относно оповестяванията, измененията изискват предприятията да оповестят информация, която дава възможност на потребителите да оценят промените в задълженията, произтичащи от финансовата дейност, включително в резултат на разплащателни и неразплащателни операции.

МСФО 12 Оповестяване на дялове и участия в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017)

Проектът е част от цикъла на подобрения 2014-2016 и има за цел да изясни изискванията на стандарта за оповестяване относно интересите на предприятието,

отчетени като държани за продажба или преустановени дейности в съответствие с МСФО 5.

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът е част от цикъла на подобрения 2014-2016 и има за цел премахване на някои от краткосрочните изключенията в стандарта, които са изпълнили предназначението си.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът е част от цикъла на подобрения 2014-2016 и има за цел да изясни предвиденото изключение, при изискването за прилагане на единна счетоводна политика, касаещо инвестициите, притежавани от инвестиционно дружество.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът за изменение на стандарта обединява три инициативи за изменения, касаещи плащане на база на акции при непазарни условия и отчитане на промяна в споразумение, при която се превръща от уреждано с плащане в уреждано с инструменти на собствения капитал.

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Целта на проекта е да се обърне внимание временните последици от различните ефективни дати на прилагане на МСФО 9 и МСФО 4, като са предвидени изключения за застрахователи.

КРМСФО 22 Валутни операции и отчитане на авансите в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Разяснението определя изисквания какъв обменен курс да се използва, при отчитане на получени авансови плащания в чуждестранна валута.

МСС 40 Инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018)

Проектът има за цел да изяснят изискванията на стандарта относно прехвърлянията от и към категорията на инвестиционните имоти.

Годишни подобрения 2014 г., които са в сила за следващи периоди и все още не са приети от ЕС:

МСФО 11 Съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016)

Целта на промените е да се добавят насоки в настоящия стандарт за отчитане на придобиване на дялово участие в съвместна дейност, която представлява бизнес. В следствие на допълненията, приобретателите на такива дейности следва да прилагат всички разпоредби по отношение на бизнес комбинациите, залегнали в МСФО 3 Бизнес комбинации, както и на други МСФО, които не са в конфликт с стандарта, както и да спазват всички изисквания за оповестяване.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в настоящия финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, в качеството си на парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансово състояние, първоначално възникнали в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третира като "финансови приходи" или "финансови разходи".

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

Приходи от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до

признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват. Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Съгласно устава Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти, както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на страната, като имотите са условно разделени в следните категории:

- ✓ имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офис сгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- ✓ селскостопанска земя;
- ✓ земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Към 31.12.2016 г. Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва активи в три групи:

- ✓ имоти с хотелско предназначение;
- ✓ имоти с жилищно предназначение;

и

- ✓ селскостопанска земя.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти, в случай че има такива.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят в състава на приходите от дейността.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат.

Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към другите доходи на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.8. Други дълготрайни материални активи

В състава на другите дълготрайни материални активи се включват стопански инвентар, оборудване и апаратура. Те се признават като дълготрайни материални активи, когато се очаква да бъдат използвани в дейността на дружеството за период над една година.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи, необходими за привеждане на им в състоянието, предвидено от Ръководството.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало модела на „цена на придобиване“ по МСС 16 за последваща оценка на другите дълготрайни материални активи – цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на другите дълготрайни материални активи. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

- ✓ Оборудване и апаратура – от 2 до 4 г.;
- ✓ Стопански инвентар – от 3 до 5 г.

Обезценка на активи

Другите дълготрайни материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите им стойности биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Печалби и загуби от продажба

Другите дълготрайни материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група на се определят, чрез сравняването на приходите от продажбата и

балансовата стойност на актива към датата на продажбата, и се посочват нетно като други доходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Към края на отчетния период и представения сравнителен период, Дружеството не отчита други дълготрайни материални активи.

2.9. Нематериални активи

Нематериалните активи се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав се включват лицензи за ползване на програмни продукти.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 2-5 г.

Нематериалните активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовите им стойности биха могли да надвишават възстановимата им стойност. Загубата от обезценка, като разлика до възстановимата стойност, се признава веднага в периода на установяване в отчета за всеобхватния доход.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група на се определят, чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата, и се посочват нетно като други доходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Към края на отчетния период и представения сравнителен период, Дружеството не отчита нематериални активи.

2.10. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- ✓ паричните постъпления и плащания от и към контрагенти са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- ✓ лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третира като инвестиционна дейност.
- ✓ краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.

2.11. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е този, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да бъде готов за предвижданата от Ръководството употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията актив, се определя чрез коефициент на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив. Разходите по заеми за тях се капитализират пряко.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията за предвижданата му експлоатация или продажба. Разходите по заеми се намаляват с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

2.12. Задължения към персонала и осигурители

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за съответните фондове и рискове.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове, както и в универсални и професионални пенсионни фондове.

Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване. Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени условията за получаване, се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в съответния период, и като текущо задължение в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.13. Акционерен капитал и резерви

ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Основният капитал на този тип дружества не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само чрез парични вноски, което е изпълнено от Дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на иски за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества. Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

2.14. Доходи на акция

Основният доход на акция се изчислява като се раздели нетната печалба или загуба за периода, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.15. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- ✓ Дружеството е задължено да разпреди като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление, съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- ✓ Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, вкл. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният, съгласно ЗДСИЦ, дивидент, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.16. Сегментно отчитане

Дружеството идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информация по сегменти в съответствие с организационната и отчетна структура, използвана от ръководството. Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативните решения - като се използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността и разпределението на ресурсите на дружеството. Финансовата сегментна информация в публичните отчети се оповестява на основа, идентична на използваната за вътрешни цели, което позволява на инвеститорите да видят дружеството от позицията на ръководството.

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Същите включват шест типа обекти в зависимост от същността им и способността да генерират парични потоци:

- ✓ имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес- и офис сгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);

- ✓ имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- ✓ имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- ✓ селскостопанска земя;
- ✓ земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Информация по оперативни сегменти

ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ използва като основен измерител на резултатите на оперативните сегменти – брутен марж. Тя се определя като разлика между сегментните приходи и сегментните разходи, пряко съотнесими към съответния сегмент. Определението на дружеството за този показател може да се различава от това на други дружества. Ръководството използва редовно този измерител при оценяването на резултатите в оперативните сегменти и за разпределянето на ресурси между оперативните сегменти. Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно отнесени към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Обичайно това са: приходите от наеми, печалбите и загубите от преоценки до справедлива стойност, разходите за поддръжка на имотите, активите включват самите инвестиционни имоти и вземания от продажби и наеми, а пасивите – задълженията по получени кредити, в случай че има, и към доставчици за покупки на имоти или услуги по поддръжката и експлоатацията на имотите.

Дружеството управлява задължения по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако няма пряко обвързани с финансирането на определен сегмент, както и задълженията свързани с дивиденди, данъци и персонал.

В дружеството няма практика да се извършват продажби и трансфери между сегментите. Прехвърлянето на активи в рамките на или между сегментите не се разглеждат като продажби между тях, като се отчитат без да се признават печалби или загуби. Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове дейности на дружеството, както и неразпределяемите разходи, пасиви и активи, се отчитат на ниво предприятие. Тези суми по принцип включват лихвените приходи и разходи, освен ако не са пряко свързани с определен сегмент, разходите и разчетите, свързани с общото управление и администриране на дружеството, данъците и дивидентите.

2.17. Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категории „финансови активи, отчитани по справедлива стойност“, „инвестиции, държани до падеж“, „кредити и вземания“ или „финансови активи, на разположение за продажба“, както това е уместно. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване.

Първоначално всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията, с изключение на финансови активи, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата.

За редовните сделки, обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на „датата на търгуване“ - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи на фонда към края на отчетния период включват парични средства и депозити, търговски и други вземания, определени като „кредити и вземания“

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Последващо те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност, при използването на метода

на ефективния лихвен процент, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Лихвените доходи по “кредитите и вземанията” се признават на база ефективния лихвен процент, освен при краткосрочните вземания, при които признаването на такава доход е неуместно и несъществено в рамките на обичайните кредитни условия. Доходите се представят в състава на финансовите приходи в отчета за всеобхватния доход.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго лице. Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, свързани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение за получените средства.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на компонентите на „кредити и вземания“.

Финансовите активи включват търговски и други вземания, извън паричните средства.

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив. Обезценката на вземанията се признава като други разходи за дейността на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, или като кредити и вземания, както това е уместно. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите пасиви към датата на тяхното придобиване.

Финансовите пасиви на дружеството към края на отчетния период са определени като „кредити и вземания“.

Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, с изключение на финансови пасиви, които се отчитат по справедлива стойност в печалбата и загубата.

След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми.

Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловното право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние. Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.18. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане, като такива са инвестиционните имоти.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива, до които дружеството задължително има достъп. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни като се приема, че те действат в своя максимална икономическа изгода.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи презумпцията е най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив от пазарните участници.

Прилагат се различни оценъчни техники, които са подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като стремежът е да се използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация, съответно да се минимизира използването на ненаблюдаема информация.

Дружеството допуска използването на трите приети подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често използваният е пазарният, чрез метода на пазарните аналози.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по този начин, се категоризира в следната йерархия на три нива:

Ниво 1 – Използват се котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Прилагат се оценъчни техники, при които се използват входящи данни, различни от директно котиран пазарен цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Прилагат се оценъчни техники, при които най-ниското ниво използвани входящи данни в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези обекти, които се оценяват периодично по справедлива стойност, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер между нивата в йерархията на справедливата стойност за даден актив или пасив, в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

2.19. Провизии и условни ангажменти

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума. Провизии се признават във връзка с правни и конструктивни задължения, възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37. Правните и конструктивните задължения, възникват в резултат, съответно на договор или нормативни разпоредби, или установена тенденция, приета политика или твърдения в дружеството, които създават очаквания в трети страни.

Провизии се признават в случай, че дружеството има настоящо задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития; има вероятност за погасяване на

задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Ако тези условия не са изпълнени, провизия не се признава. В състава на настоящите задължения се разглеждат и задължения по обременяващи договори по силата, на които разходите, направени за покриване на задълженията, превишават очакваните икономически ползи, произтичащи от договора.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.

Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

Условни ангажименти

За условен пасив се приема 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 са изцяло под контрола на 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 достатъчно надеждно

За условен актив се приема 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.

Условните ангажименти не се признават, а се оповестяват както е уместно.

2.20. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане.

2.21. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

В настоящи финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите ръководството е направило някои предположения и приблизителни счетоводни оценки. Всички те са направени на основата на най-добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Справедлива стойност

Инвестиционните имоти да оценени по справедлива стойност от независими лицензирани оценители на база на пазарен и/или приходен подход, съответно чрез методите на пазарните аналози и/или приходите.

Обезценка на вземания

Към края на всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания.

Обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. За такива доказателства ръководството приема: установяването на значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация.

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2016

За част от клиентите, с които Дружеството поддържа дългосрочно търговско сътрудничество се допуска по-дълъг период. След изтичане на обичайният или конкретно договорен период, ръководството прави преглед на цялата експозиция на клиента и преценява наличието на условия за обезценка. Тези обстоятелства се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка.

3. ПРИХОДИ

Приходите включват:

	2016 <i>(хил. лв.)</i>	2015 <i>(хил. лв.)</i>
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1	6
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	450	1 542
Общо	451	1 548

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

	2016 <i>(хил. лв.)</i>	2015 <i>(хил. лв.)</i>
Приходи от продажба на имоти	-	291
Балансова стойност на продадени имоти	-	(526)
Отписани задължения	86	-
Общо	86	(235)

5. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

	2016 <i>(хил. лв.)</i>	2015 <i>(хил. лв.)</i>
Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ	(203)	(156)
	(203)	(156)

6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2016 <i>(хил. лв.)</i>	2015 <i>(хил. лв.)</i>
Консумативи	(3)	(3)
Общо	(3)	(3)

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2016	2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Правни услуги	(1)	-
Застраховки	(2)	(2)
Консултантски услуги и реклама	-	(5)
Одиторски услуги	(2)	(2)
Държавни и регулаторни такси	(5)	(4)
Местни данъци и такси	(4)	(4)
Други разходи	(1)	-
Общо	(15)	(17)

Начислените разходи за годината за одит по закон и други свързани с одита услуги са в размер на 2 х. лв. (2015 г.: 2 х. лв.).

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2016	2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	(14)	(14)
Текущи възнаграждения на персонала	(3)	(1)
Общо	(17)	(15)

9. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

	2016	2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Провизии за потенциални задължения	173	-
Командировки	-	(1)
Общо	173	(1)

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи и разходи включват:

	31.12.2016	31.12.2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Други финансови разходи	(1)	-
Общо	(1)	-

11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Салдо в началото на периода	6 590	5 559
Придобити през годината имоти	9	15
Отписани имоти и специфични инсталации на имоти през годината		(526)
Преоценка на имоти	450	1 542
Салдо в края на отчетния период	7 049	6 590

Инвестиционните имоти на дружеството включват 25 инвестиционни имота с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби (2015 г.: 24 имота). През годината няма продадени имоти. Придобита е сграда в с. Паничерово, община Гурково, област Стара Загора

Към 31.12.2016 г. съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

- ✓ имоти с хотелско предназначение, включващи:
 - поземлени имоти в к.к. Камчия;
 - поземлен имот, апартаменти и офис в гр. Царево;
- ✓ имоти с жилищно предназначение, включващи:
 - поземлен имот в гр. Банкя;
 - поземлен имот и къща в гр. Варна;
- ✓ селскостопански имоти, включващи:
 - поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково

Група активи	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Имоти с хотелско предназначение	6 127	5 831
Имоти с жилищно предназначение	726	661
Селскостопански земи	196	98
Общо	7 049	6 590

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2016 г. и 31.12.2015 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

- ✓ Ниво 2 - за всички имоти на дружеството с хотелско, жилищно и селскостопанско предназначение.

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е периодична, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет. Оценката по справедливата стойност е извършена със съдействието на независими лицензирани оценители.

Равнение на справедливата стойност

2016 година	Ниво 2 (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Начално салдо на 1 януари	6 590	6 590
Придобити през годината имоти	9	9
Печалби /(загуби), общо,признати в текущата печалба или загуба за годината	450	450
Крайно салдо на 31 декември	7 049	7 049

Нереализирани печалби/(загуби) за годината,включени в текущата печалба или загуба (статия"Приходи от дейността")

450 450

Равнение на справедливата стойност

2015 година	Ниво 2 (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Начално салдо на 1 януари	5 559	5 559
Придобити през годината имоти	15	15
Продажби	(291)	(291)
Печалби /(загуби), общо,признати в текущата печалба или загуба за годината	1 307	1 307
Крайно салдо на 31 декември	6 590	6 590

Нереализирани печалби/(загуби) за годината,включени в текущата печалба или загуба (статия"Приходи от дейността")

1 542 1 542

През текущия и предходния период няма преминаване от Ниво 3 към Ниво 2 или обратно. Дружеството приема, че е налице такова прехвърляне, когато за определен вид обект или сходни обекти в приблизителното му местонахождение текущо са ограничени, или разширени наличните входящи наблюдаемите данни, което съответно налага използването или отхвърлянето на ненаблюдаема информация.

Методи за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

По-долу представени методите за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2016 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи Ниво 2	Подходи и методи за оценка	Значими ненаблюдаеми данни
Група имоти с хотелско предназначение; Група имоти с жилищно предназначение; Група имоти със селскостопанско предназначение;	Пазарен подход, чрез метод на пазарните сравнения – пазарни цени на сходни имоти (основен подход); Приходен подход, чрез метод на доходите (помощен подход)	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2016

Методи за оценка, използвани при определянето на справедливата стойностна отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2015 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи Ниво 2	Подходи и методи за оценка	Значими ненаблюдаеми данни
Група имоти с хотелско предназначение;	Пазарен подход, чрез метод на пазарните сравнения – пазарни цени на сходни имоти (основен подход);	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние
Група имоти с жилищно предназначение;	Приходен подход, чрез метод на доходите (помощен подход)	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние
Група имоти със селскостопанско предназначение;		

12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания са възникнали във връзка с префактурирани консумативи по имоти. Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Вземания от клиенти и доставчици	6	5
Общо	6	5

Текущите вземания към 31.12.2014 г., в размер на 3 хил.лв. са от клиенти и доставчици.

Възрастовата структура на търговските вземания е както следва:

	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
от 31 до 60 дни	-	5
от 61 до 120 дни	-	-
от 121 до 360 дни	1	-
над 360 дни	5	-
Общо	6	5

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

Другите вземания включват:

	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Данък добавена стойност за възстановяване	28	5
Неотчетен аванс	2	1
Общо	30	6

Другите вземания към 31.12.2014 г. са от данък добавена стойност за възстановяване – 6 хил. лв. и неотчетен аванс – 1 хил. лв.

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2016 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2015 <i>(хил. лв.)</i>
Парични средства в брой	11	5
- в лева	6	1
- във валута	5	4
Парични средства в банкови сметки	204	258
- в лева	175	228
- във валута	29	30
Общо	215	263

Наличните парични средства към края на отчетния период са по сметки на дружеството в SG Експресбанк и Първа инвестиционна банка АД, в размер съответно 174 х.лв. и 15 х.евро, и 1 х.лв. (31.12.2014 : 210 х.лв. и 15 х.евро, и 18 х.лв.)

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2016 г. акционерният капитал на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е съставен от общо 5 143 190 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2015 г.: 5 143 190 бр.).

Регистрираните акции са обикновени, поименни, безналични с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял.

	акции брой	Основен капитал <i>(хил. лв.)</i>
Салдо на 1 януари 2015 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2015 година, в т.ч.	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2016 година	5 143 190	5 143

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2016 г. като отчита печалба в размер на 148 х. лв. (2015 г.: 1 052 х. лв.). Остатъчната печалба за годината е в същия размер, доколкото дружеството не следва да начислява задължителен дивидент за 2016 г., както и за 2015 г.

Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен на база нетната печалба за периода и на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода – 5 143 190 бр. акции (2015 г.: 5 143 190 бр.).

Доход на акция	31.12.2016	31.12.2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Средно-претеглен брой акции	5 143 190	5 143 190
Печалба за годината (хил.лв.)	125	1 121
Доход на акция (BGN)	0,0243040	0,2179581

Дивиденди

След преобразуване по ЗДСИЦ на финансовия резултат за 2016 г., Дружеството не следва да разпределя задължителен дивидент, също за 2015 г.

16. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задълженията към свързани предприятия са към обслужващото дружество, във връзка с доставка на услуги по договора за обслужване и са дължими в срок до 2020 г., като подлежат на преразглеждане от страна на Възложителя до тази дата. Задълженията към доставчици са във връзка с покупка на имоти, с падеж в началото на 2018 г. Задълженията са безлихвени.

Нетекущите задължения включват:

	31.12.2016	31.12.2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Задължения към обслужващото дружество	556	458
Задължения към доставчици	616	616
Общо	1 172	1 074

17. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения към края и на двата периода са към български контрагенти за доставки на услуги и покупка на имоти. Обичайният среден кредитен период за погасяване на текущите задълженията на дружеството е 30 дни, а за закупените имоти, съгласно договорните условия, в зависимост от реализирани резултати от последващи сделки с тях, като за някои през предходни периоди са договаряни и опции за обратно изкупуване, от които една е удължена и неупражнена към края на годината.

Текущите задължения включват:

	31.12.2016	31.12.2015
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Задължения към обслужващото дружество	320	193
Задължения към доставчици	148	235
Провизии за потенциални задължения	173	-
Общо	641	428

Текущите задължения към 31.12.2014 г. в размер на 788 хлв. са към контрагенти за доставка на услуги и покупка на имоти.

18. ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ

Приходите, разходите, активите и пасивите на оперативните сегменти на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ са представени по-долу.

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2016

В нетекущите активи по сегменти са отчетени всички инвестиционни имоти. В сегментните пасиви са представени задълженията по доставки във връзка с получени услуги и закупени имоти, за които плащането е дължимо съгласно условия и/или е отложено.

Сегментните приходи и разходи включват операции, които могат да се отнесат конкретно към съответните сегменти, като общите са представени на ниво предприятие.

Оперативни сегменти	имоти с хотелско предназначе ние	имоти с жилищно предназна чение	селското пански земи	ниво предприя тие	Общо
Към 31 декември 2016 г.					
Приходи от административно обслужване на имоти				1	1
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	296	64	90		450
Други доходи от дейността		86			86
Възнаграждения на обслужващото дружество				(203)	(203)
Разходи за материали	(3)				(3)
Разходи за външни услуги	(3)	(2)	(1)	(9)	(15)
Разходи за персонала				(17)	(17)
Други разходи за дейността	(173)				(173)
Финансови приходи/разходи, нетно				(1)	(1)
Печалба / Загуба	117	148	89	(229)	125
Сегментни нетекущи активи	6 127	726	196		7 049
Сегментни текущи активи				251	251
Сегментни нетекущи пасиви	616			556	1 172
Сегментни текущи пасиви	320			321	641
Оперативни сегменти					
Към 31 декември 2015 г.					
Приходи от административно обслужване на имоти				6	6
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	1 384	75	83		1 542
Други доходи от дейността		(235)			(235)
Възнаграждения на обслужващото дружество				(156)	(156)
Разходи за материали	(3)				(3)
Разходи за външни услуги	(5)	(1)		(11)	(17)
Разходи за персонала				(15)	(15)
Други разходи за дейността				(1)	(1)
Финансови приходи/разходи, нетно					-
Печалба / Загуба	1 376	(161)	83	(177)	1 121
Сегментни нетекущи активи	5 831	661	98		6 590
Сегментни текущи активи				274	274
Сегментни нетекущи пасиви	616			458	1 074
Сегментни текущи пасиви	147	86		195	428

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск, включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привличения от него капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на инвестициите и поддържането на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

31.12.2016 г.	Просрочени		С ненастъпил падеж		С предоговорен падеж, който не е настъпил		Общ о
	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	6	-	-	-	-	6
Текущи търговски и други вземания	-	6	-	-	-	-	6
Общо финансови активи	-	6	-	-	-	-	6

31.12.2015 г.	Просрочени		С ненастъпил падеж		С предоговорен падеж, който не е настъпил		Общ о
	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	5	-	-	-	-	5
Текущи търговски и други вземания	-	5	-	-	-	-	5
Общо финансови активи	-	5	-	-	-	-	5

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, постоянно

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2016

наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите си.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

31.12.2016 г.	на виждане	до 1 м.	1-2 г.	Общо
Нетекущи пасиви	-	-	1 172	1 172
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица			556	556
Нетекущи търговски и други задължения	-	-	616	616
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	(1 172)	(1 172)
Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	(1 172)	(1 172)
Текущи активи	215	6	-	221
Текущи търговски и други вземания		6	-	6
Парични средства и парични еквиваленти	215		-	215
Текущи пасиви	-	469	-	469
Текущи търговски и други задължения към свързани лица		320	-	320
Текущи търговски и други задължения		149	-	149
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	215	(463)	-	(248)
Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	215	(248)	(248)	(248)
Общо финансови активи	215	6	-	221
Общо финансови пасиви	-	469	1 172	1 641
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	215	(463)	(1 172)	(1 420)
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	215	(248)	(1 420)	(1 420)

31.12.2015 г.	на виждане	до 1 м.	1-2 г.	3-5 г.	Общо
Нетекущи пасиви	-	-	-	1 074	1 074
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица	-	-	-	458	458
Нетекущи търговски и други задължения				616	616
Нетен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	(1 074)	(1 074)
Кумулативен ликвиден дисбаланс - дългосрочен	-	-	-	(1 074)	(1 074)
Текущи активи	263	5	-	-	268
Текущи търговски и други вземания	-	5	-	-	5
Парични средства и парични еквиваленти	263		-	-	263
Текущи пасиви	-	428	-	-	428
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	-	193	-	-	193
Текущи търговски и други задължения	-	235	-	-	235
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	263	(423)	-	-	(160)
Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	263	(160)	(160)	(160)	(160)
Общо финансови активи	263	5	-	-	268
Общо финансови пасиви	-	428	-	1 074	1 502
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	263	(423)	-	(1 074)	(1 234)
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	263	(160)	(160)	(1 234)	(1 234)

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2016

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

31.12.2016 г.	в EUR	в BGN	Общо
Нетекущи пасиви	-	1 172	1 172
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица	-	556	556
Нетекущи търговски и други задължения	-	616	616
Излагане на дългосрочен риск	-	(1 172)	(1 172)
Текущи активи	34	187	221
Текущи търговски и други вземания	-	6	6
Парични средства и парични еквиваленти	34	181	215
Текущи пасиви	-	469	469
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	-	320	320
Текущи търговски и други задължения	-	149	149
Излагане на краткосрочен риск	34	(282)	(248)
Общо финансови активи	34	187	221
Общо финансови пасиви	-	1 641	1 641
Общо излагане на валутен риск	34	(1 454)	(1 420)

31.12.2015 г.	в EUR	в BGN	Общо
Нетекущи пасиви	-	1 074	1 074
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица	-	458	458
Нетекущи търговски и други задължения	-	616	616
Излагане на дългосрочен риск	-	(1 074)	(1 074)
Текущи активи	34	234	268
Текущи търговски и други вземания	-	5	5
Парични средства и парични еквиваленти	34	229	263
Текущи пасиви	-	428	428
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	-	193	193
Текущи търговски и други задължения	-	235	235
Излагане на краткосрочен риск	34	(194)	(160)
Общо финансови активи	34	234	268
Общо финансови пасиви	-	1 502	1 502
Общо излагане на валутен риск	34	(1 268)	(1 234)

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Периодично се прави преглед на пазарните цени, по които дружеството предлага услугите и имотите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат съответните корекции.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Лихвен риск

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

ЕКСПАТ БЕТА АД СИЦ не ползва привлечени ресурси за краткосрочно или дългосрочно финансиране на дейността, поради което не е изложено на лихвен риск. Също Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите търговски и други задължения, защото те са обичайно търговски, с кратък срок и/или безлихвени, за които Ръководството счита, че не е налице съществено отклонение от времевия фактор.

31.12.2016 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	Общо
Нетекущи пасиви	1 172	-	1 172
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица	556	-	556
Нетекущи търговски и други задължения	616	-	616
Излагане на дългосрочен риск	(1 172)	-	(1 172)
Текущи активи	17	204	221
Текущи търговски и други вземания	6	-	6
Парични средства и парични еквиваленти	11	204	215
Текущи пасиви	469	-	469
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	320	-	320
Текущи търговски и други задължения	149	-	149
Излагане на краткосрочен риск	(452)	204	(248)
Общо финансови активи	17	204	221
Общо финансови пасиви	1 641	-	1 641
Общо излагане на лихвен риск	(1 624)	204	(1 420)

31.12.2015 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	Общо
Нетекущи пасиви	1 074	-	1 074
Нетекущи търговски и други задължения към свързани лица	458	-	458
Нетекущи търговски и други задължения	616	-	616
Излагане на дългосрочен риск	(1 074)	-	(1 074)
Текущи активи	10	258	268
Текущи търговски и други вземания	5	-	5
Парични средства и парични еквиваленти	5	258	263
Текущи пасиви	428	-	428
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	193	-	193
Текущи търговски и други задължения	235	-	235
Излагане на краткосрочен риск	(418)	258	(160)
Общо финансови активи	10	258	268
Общо финансови пасиви	1 502	-	1 502
Общо излагане на лихвен риск	(1 492)	258	(1 234)

Потенциалния ефект от промяна в лихвените нива с 0,5% е в рамките на 1 хлв.

Приложения към годишния финансов отчет към 31.12.2016

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, което се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства и задължения към свързани лица, така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

Вид	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	876	651
Финансови пасиви свързани лица	876	651
Финансови пасиви несвързани лица		
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(215)	(263)
Нетен дългов капитал	661	388
Общо собствен капитал	5 441	5 293
Общо капитал	6 102	5 681
Съотношение на задлъжнялост	0,11	0,07

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За такива дружеството приема БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения и банковите депозити, се очаква те да се реализират, чрез тяхното цялостно погасяване. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

20. СВЪРЗАНИ ЛИЦА, СДЕЛКИ И НЕУРЕДЕНИ САЛДА

Свързани лица на ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ към 31.12.2016 и 31.12.2015 г. са:

ЕКСПАТ КАПИТАЛ АД – Управляващо дружество

Андрей Людмилов Брешков – Председател на Съвета на директорите и Изп. Директор

Марина Пламенова Тодорова – Член на Съвета на директорите

Мария Димитрова Панайотова – Член на Съвета на директорите

Към 31.12.2016 г. задълженията на дружеството към свързани лица са както следва:

		31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Експат Капитал АД	Услуги	876	651
Общо		876	651

Задълженията към свързани лица към 31.12.2014 г. в размер на 428 х.лв. са към обслужващото дружество – Експат Капитал АД.

През 2016 г. дружеството е получило услуги и стоки от свързани лица както следва:

		2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Експат Капитал АД	Услуги	203	156
Общо		203	156

През 2016 г. дружеството е изплатило възнаграждения на ключов управленски персонал както следва:

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	14	14
Общо	14	14

21. КОРЕКЦИЯ НА ГРЕШКИ, РЕКЛАСИФИКАЦИИ

През текущия период са извършени корекции на грешки касаещи 2015 г. и 2014 г. във връзка, съответно с пропуск и неотчетен приход от оценка на инвестиционни имоти, в размер на 69 х.лв. за 2015 г., и неотчетен приход във връзка с изтекли условия по договор и отпаднало задължение, в размер на 154 х.лв. за 2014 г. Промените са отразени, съответно за сметка на инвестиционните имоти и текущия резултат за 2015 г., и натрупаните резултати и текущите търговски задължения за 2014. Представените сравнителни периоди са преизчислени и рекласифицирани в резултат на корекциите, и с оглед съпоставимостта на информацията и уместното представяне.

22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТ

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване – 20.03.2017 г., в резултат на настъпили събития, са признати разходи в размер на 173 х.лв., касаещи отчетния период, и са предоговорени нетекущи задължения във връзка с покупка на имот, в резултат, на което същите са редуцирани с 340 х.лв., като тази промяна касае следващи периоди.