

1. Статут и предмет на дейност

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ (Дружеството) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписвания с ЕИК 203645531. Адресът на управление на Дружеството е гр.София, ул.Черковна 38, вх. А, партер. Едноличен собственик на капитала на дружеството е АРКО ВАРА АС регистрирано в Търговския регистър на гр.Талин, Естония.

Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им..

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството.

Дружеството не изготвя консолидирани счетоводни.

2.2 Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството, в сила от 1 януари 2016 г. и одобрен от ЕС

Следните стандарти и разяснения, приети от ЕС, се прилагат за първи път към финансовите отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. :

Финансово отчитане на придобиване на дялово участие в съвместни предприятия – Изменения на МСФО 11

Измененията на МСФО 11 изясняват отчитането на придобиването на дялове в съвместни дейности, когато споразумението представлява бизнес. То изисква инвеститорът да прилага принципите за счетоводното отчитане на бизнес комбинацията, когато се придобива дял от съвместното споразумение, което представлява бизнес. Това включва:

- Определяне на разграничимите активи и пасиви по справедлива стойност
- Отчитане на разходи по придобиване
- Признаване на отсрочени данъци и
- Признаване на остатъка като репутация и годишна проверка за наличието на обезценка

Съществуващите дялове в съвместните дейности не се преизчисляват при придобиване на допълнителни дялове, при условие че съвместният контрол се запазва. Измененията са приложими и когато е формирана съвместна операция, и е внесен като дял съществуващ вече бизнес.

Разяснение към допустими методи на амортизация – изменения към МСС 16 и МСС 38

Измененията поясняват, че метод на амортизация, основан на приходите, е обикновено неподходящ.

СМСС изменя МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, за да поясни, че метод, основан на приходите, не трябва да се използва за изчисляване на амортизация на активи от „Имоти, машини и съоръжения“. МСС 38 „Нематериални активи“ вече включва оборимата презумпция, че амортизацията на нематериални активи, основани на приходи, е недопустим. Тази презумпция може да бъде преодоляна, ако:

- Нематериалният актив е посочен като измерение на приходи (т.е. когато мярката за приходи е ограничаващият фактор на стойността, която може да бъде извлечена от актива) или
- Може да бъде доказано, че приходите и потреблението на икономически изгоди, възникнали от актива, са силно свързани.

Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети – Изменения към МСС 27

СМСС внася изменение към МСС 27 „Индивидуалните финансови отчети“, което позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал в индивидуалните си финансови отчети за измерване на инвестиции в дъщерни, съвместни или асоциирани предприятия. МСС 27 понастоящем позволява на субектите да измерват инвестициите си в дъщерни, съвместни или асоциирани предприятия по цена на придобиване или като финансов актив в индивидуалните им финансови отчети. Изменението въвежда метода на собствения капитал като трета опция. Изборът може да бъде направен независимо за всяка категория инвестиция (дъщерни, съвместни или асоциирани). Дружества, желаещи да преминат към метода на собствения капитал, следва да го направят ретроспективно.

Земеделие: Растения носители – Изменения към МСС 16 и МСС 41

МСС 41 „Земеделие“ вече разграничава растенията носители от другите биологични активи. Растенията носители трябва да бъдат отчетени като „Имоти, машини и съоръжения“ и измерени по себестойност или преоценена стойност без натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Растение носител се определя като живо растение, което:

се използва в производството или доставката на земеделска продукция;

се очаква да осигурява продукция през повече от един период, както и

е малко вероятно да бъде продадено като земеделска продукция освен при случайни продажби за получаване на остатъчна стойност.

Земеделската продукция, отглеждаща растения носители, остава в обхвата на МСС 41 и се оценява по справедлива стойност, намалена с разходите по продажба с промени, включени в печалбата или загубата като продукцията расте.

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2012 г. -2014 г.

Последните годишни подобрения изясняват:

- МСФО 5 – когато даден актив (или група активи за продажба) е класифициран от „държан за продажба“ на „държан за разпространение“ или обратното, това не представлява промяна в плана за продажба или дистрибуция и не трябва да се отчита като промяна.
- МСФО 7 – конкретни насоки за прехвърлени финансови активи, които да помогнат на ръководството да определи дали условията на споразумението за обслужване представляват "продължаващо участие" и, следователно, дали активът отговаря на изискванията за отписване .
- МСФО 7 – че допълнителните оповестявания, свързани с компенсирането на финансови активи и финансови пасиви, трябва да бъдат включени в междинните отчети само ако се изисква от МСС 34.
- МСС 19 – че при определяне на дисконтовия процент за задълженията по доходите след напускане, е важна валутата, в която са деноминирани пасивите, а не държавата, в която възникват.
- МСС 34 – това, което се има предвид с позоваването в стандарта на "информация, оповестена някъде другаде в междинния финансов отчет"; лица, които се възползват от облекчението трябва да осигуряват препратка от междинния финансов отчет до местоположението на тази информация и да предоставят информацията за потребителите при същите условия и в същото време като междинните финансови отчети.

Инициатива за оповестяване – Изменения на МСС 1

Измененията на МСС 1 Предоставяне на финансови отчети са направени в контекста на инициативата за оповестяване на СМСС, която разглежда въпроса как оповестяването на финансовите отчети може да се подобри. Измененията предвиждат разяснения по редица въпроси, включително:

- Същественост - дружеството не трябва да обединява или да категоризира информация по начин, който прикрива полезна информация. Където елементите са съществени, трябва да се предостави достатъчно информация, за да обясни въздействието върху финансовото състояние или резултати.
- Категоризация и междинни суми – може да се наложи договорените елементи, уточнени в МСС 1, да се разделят, ако допринасят за разбирането на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството. Също така има ново ръководство за използването на междинни суми.
- Бележки / приложения – потвърждение, че бележките няма нужда да се представят в определен ред.
- Друг всеобхватен доход (ДВД), произтичащ от инвестиции, отчетени по метода на собствения капитал - делът на ДВД, произтичащ от отчетени капиталови инвестиции, е групиран въз основа на това дали елементите ще бъдат или няма да бъдат рекласифицирани впоследствие към печалбата или загубата. След това всяка група трябва да бъде представена като отделен ред в отчета за другия всеобхватен доход.

Според преходните разпоредби, оповестявания по МСС 8 относно Приемането на нови стандарти и счетоводни политики не са необходими за тези изменения.

Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация - Изменения на МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28

Измененията относно консолидираните финансови отчети по МСФО 10 и Инвестициите в асоциираните и съвместни дружества по МСС 28 разясняват, че:

- Изключението за изготвяне на консолидирани финансови отчети също може да се прилага от междинни структури-майки, които са дъщерни дружества на инвестиционни

дружества.

- Инвестиционното дружество трябва да консолидира дъщерно дружество, което не е инвестиционно дружество и чиято основна цел и дейност е предоставянето на услуги в подкрепа на инвестиционното дружество.

- Дружества, които не са инвестиционни, но имат интерес към асоциирано или съвместно предприятие, което е инвестиционно, имат право на избор при прилагането на метода на собствения капитал. Оценяването на справедливата стойност, прилагана от асоциираното инвестиционно дружество или съвместно предприятие, може или да бъде запазено, или да се извърши консолидация на нивото на асоциираното или съвместно предприятие, което след това да обърне измерването на справедливата стойност.

Именения на МСС 19: Планове с дефинирани доходи: вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.)

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2012 г. -2014 г. (издаден на 23 декември 2013 г.)

(IV) Предстоящи изисквания

Следните стандарти и тълкувания са били издадени, но не са били задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2016 г.

МСФО 9 Финансови инструменти и свързаните с тях изменения в други стандарти

МСФО 9 адресира класификацията, измерването и отписването на финансови активи и пасиви, въвежда нови правила за отчитане на хеджирането и нов модел за обезценка на финансовите активи.

МСФО 9 замества множеството модели на класификация и оценка в МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване с един модел, който има първоначално само две категории за класифициране: амортизируема и справедлива стойност.

Класификацията на дълговите активи следва да се определя от бизнес модела на предприятието за управление на финансовите активи и характеристиките на договорните парични потоци на съответните финансови активи. Дългов инструмент се оценява по амортизируема стойност, ако: а) целта на бизнес модела е да задържи финансовия актив за събиране на договорните парични потоци и б) договорните парични потоци по инструмента представляват единствено плащания по главници и лихви. Всички други дългови и капиталови инструменти, включително инвестиции в сложни дългови инструменти и капиталови инвестиции, трябва да се отчитат по справедлива стойност. Всички движения в справедливата стойност на финансовите активи се включват в отчета за приходите и разходите, с изключение на капиталовите инвестиции, които не са държани за търгуване и които могат да бъдат записани в отчета за приходите и разходите или в резервите (без последващо рециклиране в печалба или загуба). За финансовите пасиви, които се оценяват по справедливата стойност, предприятията ще трябва да признаят частта от промяната на справедливата стойност, която се дължи на промени в техния собствен кредитен риск, в друг всеобхватен доход, а не в печалба или загуба. Новите правила за отчитане на хеджирането (излезли през декември 2013 г.) свързват отчитането на хеджирането по-тясно с общите практики за управление на риска.

Като общо правило ще бъде по-лесно да се прилага отчитане на хеджирането в бъдеще. Новият стандарт също така въвежда разширени изисквания за оповестяване и промени в представянето. През юли 2014 г. СМСС направи допълнителни промени в правилата за класификация и

оценяване и въведе нов модел за обезценка. С тези последни изменения МСФО 9 вече е завършен. Измененията въвеждат:

- трета категория за оценяване справедлива стойност (ДВД) за някои финансови активи, които са дългови инструменти.
- нов модел за очаквана кредитна загуба (ОКЗ), който включва подход на три етапа, през които минават финансовите активи при промяна на кредитното им качество. Етапите налагат как дадено предприятие оценява загубите от обезценка и как прилага метода на ефективния лихвен процент. Опростен подход е позволен за финансови активи, които нямат значителен компонент на финансиране (напр. търговски вземания). При първоначално признаване предприятията ще записват в ден-1 загуба равна на очакваната кредитна загуба за следващите 12 месеца (или цялата очаквана кредитна загуба за търговски вземания), освен ако активите не се считат за обезценени.

За финансовите години, започващи преди 1 февруари 2015 г., предприятията могат да изберат да прилагат по-рано МСФО 9 поради някоя от следните причини:

- собствени изисквания за кредитен риск за финансови пасиви
- изисквания за класификация и оценяване за финансови активи
- изисквания за класификация и оценяване за финансови активи и пасиви;
- изисквания за класификация и оценяване за финансови активи и пасиви, както и отчитане на хеджирането.

След 1 Февруари 2015 г. новите правила трябва да бъдат приети в тяхната цялост.

Въздействие

Докато Дружеството следва да предприеме подробно оценяване на класификацията и измерването на финансовите активи, се оказва, че дълговите инструменти, които понастоящем се класифицират като финансови активи, налични за продажба, отговарят на условията за класифициране по справедлива стойност ДВД и за това не следва да има промяна в отчитането на тези активи.

Другите финансови активи, притежавани от Дружеството, включват:

- Капиталови инструменти, понастоящем класифицирани като налични за продажба, за които избор по справедлива стойност в ДВД е на разположение.
- Капиталови инвестиции, понастоящем изчислени по справедлива стойност през приходи и разходи, които най-вероятно ще продължават да се изчисляват на същото основание съгласно МСФО 9 и
- Дългови инструменти понастоящем класифицирани като „държани до падеж“ и оценявани по амортизирана стойност, която следва да покрива условията за класифициране по амортизирана стойност съгласно МСФО 9.

Дружеството не очаква новите насоки да имат значителен ефект на класификацията и измерването на финансовите активи.

Няма да има ефект върху отчитането на финансовите пасиви на Дружеството, тъй като новите изисквания засягат единствено финансови пасиви, които са определени по справедлива стойност чрез приходи и разходи, а Дружеството не притежава такива пасиви. Правилата за отписване бяха прехвърлени от МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ и не са променени. Новите правила за отчитане на хеджирането ще съгласуват в по-голяма степен отчитането на хеджиращи инструменти с практиките на Дружеството за управление на риска. Като основно правило повече хеджиращи взаимоотношения ще могат да отговарят на условията за отчитане на хеджирането, тъй като стандартът въвежда по-принципен подход. Докато Дружеството трябва все още да предприеме подробно оценяване, се оказва, че текущите хеджиращи отношения на Дружеството се квалифицират като продължавашо хеджиране

съгласно приемането на МСФО 9. Съответно Дружеството не очаква значително въздействие върху отчитането на хеджиращите взаимоотношения.

Новият модел на обезценка изисква признаване на провизиите за обезценка въз основа на по-скоро очакваната кредитна загуба (ОКЗ), отколкото само на понесените кредитни загуби, какъвто е случаят съгласно МСС39. Прилага се за финансови активи, класифицирани на амортизирана стойност, дългови инструменти, оценени по справедлива стойност ДВД, договорни активи съгласно МСФО 15 „Печалба от Договори с клиенти“, лизингови вземания, задължения за изплащане на заеми и определени договори за изплащане на гаранции. Докато Дружеството все още не е предприело подробно оценяване на това как провизиите му за обезценка ще бъдат засегнати от новия модел, то може да доведе до ранно признаване на кредитните загуби.

Новият стандарт въвежда още разширени изисквания за оповестяване и промени в представянето. Очаква се те да променят същността и степента на оповестяванията на Дружеството относно финансовите му инструменти особено в годината на приемане на новия стандарт.

МСФО 9 Финансови инструменти и свързаните с тях изменения в други стандарти влиза в сила на 1 януари 2018 г. и е приет от ЕС.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и свързаните промени в други стандарти.

СМСС издаде нов стандарт за признаване на приходи. Той ще замени МСС 18, който се отнася за договори за стоки и услуги и МСС 11, който обхваща договорите за строителство. Новият стандарт се основава на принципа, че приходите се признават, когато контролът на стока или услуга се прехвърли на клиента - така понятието за контрол заменя съществуващото понятие за рисковете и ползите.

Преди приходът да може да бъде признат трябва да се приложи нов процес от пет стъпки:

- идентифициране на договорите с клиентите;
- идентифициране на отделно задължение за изпълнение;
- определяне цената на транзакцията по договора;
- разпределяне цената на транзакцията за всяко отделно задължение за изпълнение и;
- признаване на приходите след изпълнението на всяко отделно задължение.

Ключови промени в настоящата практика са:

- Всички групирани заедно стоки или услуги трябва да се отчитат отделно и всякакви отстъпки и намаления по цената на договора трябва да се разпределят между отделните елементи.
- Приходите могат да бъдат признати по-рано, отколкото при сегашните стандарти, ако възнаграждението варира по много причини (напр. стимули, отстъпки, такси за изпълнение, авторски и лицензионни възнаграждения, успешен резултат и т.н.) - минимални суми трябва да бъдат признати, ако за тях няма значителен риск от обратно проявление.
- Моментът, в който приходът може да бъде признат, може да се измести: някои приходи, които понастоящем се признават в края на договора, може да се наложи да се признават за целия срок на договора и обратно.
- Има нови специални правила за лицензии, гаранции, невъзстановяеми авансови хонорари, договори за продажба на консигнация и др.
- Както при всеки нов стандарт, оповестяванията също се увеличават.

Тези счетоводни промени могат да породят редица ефекти върху бизнес практиките на предприятието по отношение на системи, процеси и контроли, компенсационни и бонусни планове, договори, данъчно планиране и комуникация с инвеститори.

Дружествата ще имат право на избор между пълно ретроспективно прилагане и перспективно прилагане с допълнителни оповестявания.

Въздействие

Управлението понастоящем оценява въздействието от прилагането на новия стандарт върху финансовия отчет на Дружеството и установи следните области, които е вероятно да бъдат засегнати:

- ИТ консултантски услуги – прилагането на МСФО 15 може да доведе до установяване на индивидуалното изпълнение на задълженията, което може да засегне времето за признаване на приходите.
- Отчитане на програмата за лоялност на клиенти – МСДО 15 изисква общото полученовъзнаграждение да бъде разпределено по стоки въз основа по-скоро на съответните самостоятелни продажни цени, отколкото въз основа на метода за остатъчна стойност. Това може да доведе до разпределението на различни суми по продадени стоки и закъснение в признаването на част от приходите.
- Отчитане на определени разходи, направени по изпълнението на договор – някои разходи, които са понастоящем отчетени, може да е необходимо да бъдат признати като актив съгласно МСФО 15 и
- Права на връщане – МСФО 15 изисква индивидуално представяне на баланса за правата на клиента по възстановяване на стоката и задължения по възстановяването.

На този етап Дружеството не е в състояние да оцени въздействието на новите правила върху финансовия му отчет. Дружеството ще извърши по-подробна оценка на въздействието в следващите дванадесет месеца.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително и измененията към МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.) влизат в сила от 1 януари 2018 г. и е приет от ЕС.

(v) Предстоящи изисквания, все още неприети от ЕС

Следните стандарти и разяснения са издадени, но не са задължителни за годишни отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2016 г. и не са все още приети от ЕС.

МСФО 16 Лизинги ще се отрази преди всичко на счетоводството от лизингополучатели и ще доведе до признаването на почти всички договори за наем на баланса. Стандартът премахва настоящото разграничение между оперативните и финансовите лизинги и изисква признаването на актив (правото на ползване на наетия обект) и финансов пасив, за да се плащат наеми за почти всички лизингови договори. Съществува опция за освобождаване за краткосрочни лизинги и такива с ниска стойност.

Отчетът за доходите също ще е засегнат, тъй като общите разходи обикновено са по-високи в по-ранните години на лизинга и по-ниски в по-късните години. Освен това, оперативните разходи ще бъдат заменени с лихва и амортизация, така че ключовите показатели, като EBITDA, ще се променят. Оперативните парични потоци ще бъдат по-високи, както паричните плащания за основната част от лизинговото задължение се класифицират като финансова дейност. Само частта на плащанията, която представлява лихвата, може да продължи да бъде представяна като оперативни парични потоци. Отчитането при лизингодателя няма да се промени значително. Някои разлики могат да възникнат в резултат на новите насоки относно определянето на лизинга.

Съгласно МСФО 16, договорът е лизингов, ако прехвърля своето право на контрол върху ползването на идентифициран актив за определен период от време в замяна на възнаграждение.

Въздействие

Отчитането при лизингодателя няма да се промени значително.

МСФО 16 Лизинги влиза в сила на 1 януари 2019 г. Допустимо е по-ранно прилагане, ако **МСФО 15** влезе в сила в същия момент. Стандартът се очаква да бъде приет от ЕС през втората половина на 2017 г.

Признаване на Отсрочени Данъчни Активи за Нереализирани Загуби – Изменения в МСС 12

Измененията, направени в МСС 12 през януари 2016 г., дават разяснения за счетоводното отчитане на отсрочените данъци, когато актив се измерва по справедлива стойност, която е под данъчната основа на актива. По-специално, измененията потвърждават, че:

- Временна разлика съществува, когато балансовата стойност на актива е по-малка от данъчната му основа в края на отчетния период.
- Предприятие може да приеме, че ще възстанови сума, която е по-висока от балансовата стойност на актив, за да оцени бъдещата си облагаема печалба.
- Когато данъчното законодателство ограничава източника на облагаема печалба, срещу който могат да бъдат възстановени определени видове отсрочените данъчни активи, то това може да бъде оценено само в комбинация с други отсрочени данъчни активи от същия вид.
- Данъчните облекчения, произлизащи от възстановяването/обръщането на отсрочени данъчни активи, са изключени от очакваната бъдеща облагаема печалба, която се използва, за да се оцени възстановяването на тези активи.

Признаване на Отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби – Изменението в МСС 12 влиза в сила от 1 януари 2017 г. Очаква се да бъде прието от ЕС през второто тримесечие на 2017 г.

Инициатива за оповестяване – Изменения в МСС 7

За в бъдеще ще се изисква Дружествата да обясняват промените в задълженията си, произлизащи от финансова дейност. Това включва промени, произлизащи от парични потоци (тоест усвоявания и погасявания на заеми) и непарични промени като придобивания, прехвърляния, натрупване на лихви и нереализирани курсови разлики. Промените във финансовите активи трябва да бъдат включени в това оповестяване, ако паричните потоци са били или ще бъдат включени в паричните потоци от финансова дейност. Такъв може да е случаят с активи, които хеджират задължения, произлизащи от финансови пасиви. Предприятията може да включат промени в други елементи като част от това оповестяване, например за предоставяне на равнение на „нетен дълг“.

Въпреки това, в този случай промените в другите елементи трябва да бъдат оповестени отделно от разликите в задълженията, произлизащи от финансова дейност. Информацията може да бъде оповестена в табличен формат като равнение от началните и крайните салда, но не е задължителен специфичен формат.

Инициатива за оповестяване – Изменения в МСС 7 в сила от 1 януари 2017 г. и се очаква да бъде приета от ЕС през второто тримесечие на 2017 г.

Продажба или влягане на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие – Изменение на МСФО 10 и МСС 28

СМСС направи изменения с ограничен обхват в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия. Промените разясняват счетоводното третиране на продажба или амортизиране на активи между инвеститор и неговите

асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непарични активи, продадени или вложени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват "бизнес" (съгласно определението на МСФО 3 Бизнес комбинации). Когато непарични активи представляват бизнес, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или вложането на актива. Ако активите не отговарят на определението за бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до степента на вложенията на другия инвеститор в асоциираното или съвместно предприятие. Измененията се прилагат перспективно. През декември СМСС реши да отложи датата на влизане в сила на това изменение докато не финализира изследването си върху метода на свързания капитал.

Разяснения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде прието през второто тримесечие на 2017 г.

Изменения към МСФО 2 Класификация и измерване на транзакциите по плащане на базата на акции (издаден на 20 юни 2016) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде приет през втората половина на 2017 г.

Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издаден на 12 септември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през 2017 г.

Годишни подобрения на МСФО - Цикъл 2014 г. -2016 г. (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2017 г. и 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през втората половина на 2017 г.

Изменения на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през втората половина на 2017 г.

КРМСФО Интерпретация 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издаден на 8 декември 2016 г.) влиза в сила на 1 януари 2018 г. и се очаква да бъде одобрен през третото тримесечие на 2017 г.

3. Значими счетоводни политики

(А) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

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

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват заеми и кредити и търговски и други задължения

Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал. Регистрираният капитал на дружеството към 31.12.2016 г. е 650 хил.лв.

(Б) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят, като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

Ръководството на дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 700 лева.

Всички не-текущи активи и активи в процес на изграждане са представени в индивидуалния отчет за финансово състояние на базата на историческа цена, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот на текущия и сравнителния период са както следва:

- ❖ Сгради 25 години
- ❖ Компютри 3 години
- ❖ Стопански инвентар 5 години

(iii) Амортизация (продължение)

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

(В) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги с административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(Г) Материални запаси

Материалните запаси включват апартаменти държани за продажба в обичайния ход на дейността или намиращи се в процес на изграждане на такава продажба. Себестойността на материалните запаси включва разходи за придобиване на материалните запаси, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. За ръководството няма разлика между нетна реализуема стойност и пазарна стойност на материалните запаси.

(Д) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначално признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема пред вид доказателствата за обезценка на кредити и вземания и държани до падеж инвестиции и ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка.

Всички индивидуално значими кредити и вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Кредитите и вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно кредити и вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите си тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията. Когато последващо събитие (напр. плащане от длъжник) намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност на актив, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на

стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признана.

(Е) Доходи на персонала

(i) Краткосрочни доходи на наети лица

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

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

(ii) Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разходи, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно.

(Ж) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи.

(З) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или работи. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на

стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(iii) Комисионни приходи

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не на принципал по дадена транзакция, признатият приход е нетната сума на комисионната получена от Дружеството.

(iv) Приходи от наеми

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

(И) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през период на договора.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

(Й) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба и загуба. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от отписване на финансовите активи, държани за продажба, промени в справедливата стойност на финансовите активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи.

Общи и специфични разходи по заеми, директно свързани с придобиването, изграждането или продукцията на активи, отговарящи на условията, за които е необходимо значителен период от време, за да е готов за предвидената употреба или продажба се добавят към стойността на тези активи, докато те са съществено годни за употреба или продажба.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се

използва метода на ефективния лихвен процент. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(К) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочените данъци се начисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, използвани за целите на изготвянето на индивидуалния финансов отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

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

4. Определяне на справедливите стойности и значими счетоводни преценки

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

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

Инвестиционни имоти

Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетизиране, в която страните са действали съзнателно.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

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

- ❖ Кредитен риск
- ❖ Ликвиден риск
- ❖ Пазарен риск

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

6. Приходи

Дружеството има реализирани приходи от лихви по отпуснати заеми за периода. /26 хил лева/.

7. Разходи

Дружеството има реализирани разходи за административни такси, услуги от доставчици и възнаграждения на директора за връзка с инвеститорите /51 хил.лв./.

8. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	31.12.2016	31.12.2015
Пари по банкови сметки	602	500
	<hr/>	<hr/>
	602	500
	<hr/>	<hr/>

9. Собствен капитал

Към 31 декември 2016 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 хил.лв., съставляващ 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лев.

10. Финансови рискове

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на съществен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български

АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2016

левове и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги също се извършват в лева или евро.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти. Ръководството на дружеството счита, че кредитният риск е минимален, защото същото има ограничен брой клиенти и съответните условия за плащане са определени в договорите с тях.

Справедливи стойности

<i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Парични средства	602	602	500	500
Общо	602	602	500	500

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

11. Вземания и задължения

Вземанията на дружеството /2хил лева/ представляват ДДС за възстановяване. Задълженията са към свързани лица, основно във връзка с договор за наем на офис и обслужване.

12. Свързани лица

Арко Вара АД – Естония е крайно контролиращо предприятие.

На 10.08.2016 год. е подписан договор за заем с Арко Вара АД на стойност 250 хил. евро, с краен срок на издължаване 30.12.2016 год. и годишна лихва от 12%. С анекс на 14.09.2016 год. са предоставени още към Арко Вара АД заемни средства на стойност 45 хил. евро. Пълният размер на главницата, както и полагащата се лихва в размер на 13 хил. евро са изплатени към дружеството на 29.12.2016 год. Към датата на отпускане на заема и датата на съставяне на финансовия отчет, Арко Вара АС е едноличен собственик на капитала на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ. Тармо Силд, изпълнителен директор на двете дружества, счита, че

предвид забавянето в стартирането на основната дейност на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ, активите на дружеството трябва да генерират приходи. Целта на едноличният собственик е да поддържа печеливша структура в Дружеството, като всички заинтересовани лица са в течение на факта.

Арко Инвест ЕООД

Арко Инвест ЕООД е обслужващо дружество на Арко Фонд за Недвижими Имоти ЕАДСИЦ, както и наемодател във връзка с наетия офис.

Задълженията към свързани лица включват бхил лева за обслужване и наем към Арко Инвест ЕООД и 4хил лева надплатена главница от Арко Вара АС по договора за заем.

13. Дълготрайни активи

АФНИ ЕАДСИЦ притежава един дълготраен нематериален актив, придобит през 2016. Той представлява уеб страницата на дружеството /4хил лева/. Амортизационният му период е 5 години.

14. Пасиви

Пасивите на дружеството са във връзка със задължения към доставчици. Към 31.12.2016 такива няма. Към 31.12.2015 са 24хил, състоящи се от задължение към финансовия консултант на Дружеството.

15 Финансови разходи

Финансовите разходи представляват курсови разлики във връзка с отпуснатия заем /3хил лева/

16. Събития след датата на отчетния период

Няма съществени събития след 31 декември 2016 г.