

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>	<b>2</b>
<b>СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС</b>	<b>3</b>
<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	<b>5</b>
<b>ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>6</b>
 <b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ</b>	 <b>7</b>
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА	10
3. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ	18
4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	18
5. ОСНОВЕН АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	19
6. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	16
7. СВЪРЗАНИ ЛИЦА	19

---

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
за периода завършващ на 31.12.2015 г.

Приложения	2015 (хил. лв.)	2014 (хил. лв.)
Други приходи от дейността	1	-
Разходи за обичайна дейност (3)	(13)	(30)
<b>Брутна загуба от обичайна дейност</b>	<b>(12)</b>	<b>(30)</b>
Разходи за лихви (2)	-	-
<b>Нетен резултат за периода</b>	<b>(14)</b>	<b>(30)</b>
Друг всеобхватен доход за периода	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>(14)</b>	<b>(30)</b>

29.02.2016 г.

Йордан Ангелов,  
Изпълнителен директор



Стойчо Тахтаджиев,  
Съставител

Димитър Савов,  
Прокурист

## СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31.12.2015 г.

Приложения		31.12.2015	31.12.2014
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Положителна търговска репутация		6	-
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания		1	-
Парични средства и парични еквиваленти (4)		81	70
<b>Общо текущи активи</b>		<b>82</b>	<b>70</b>
<b>СУМА НА АКТИВИТЕ</b>		<b>88</b>	<b>70</b>

**ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ АД**

МЕЖДИДЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА, ЗАВЪРШВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015 г.

**ПАСИВИ****Собствен капитал**

Основен акционерен капитал	(5)	100	100
Резерви		5	-
Натрупани печалби (загуби), нето		(139)	-
Нетен резултат за периода		(14)	(30)
<b>Сума на собствения капитал</b>		<b>(46)</b>	<b>70</b>

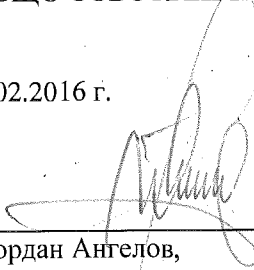
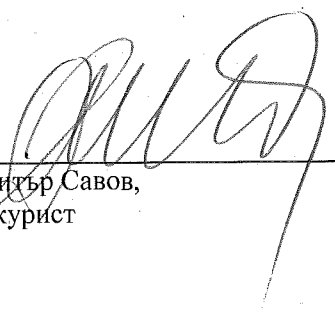
**Текущи задължения**

Търговски и други задължения	(6)	136	-
<b>Общо текущи задължения</b>		<b>136</b>	<b>-</b>

**ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

<b>88</b>	<b>70</b>
-----------	-----------

29.02.2016 г.

  
Йордан Ангелов,  
Изпълнителен директор  
Стойчо Тахтаджиев,  
Съставител  
Димитър Савов,  
Прокурист

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за периода завършващ на 30.09.2015 г.

Приложения	31.12.2015	31.12.2014
	(ХИЛ.ЛВ.)	(ХИЛ.ЛВ.)
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания към доставчици	(60)	(29)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(4)	(1)
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>	<b>(64)</b>	<b>(30)</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност</b>		
Изменение на паричните потоци от друга инвестиционна дейност	75	(1)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>11</b>	<b>(31)</b>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	70	101
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>81</b>	<b>70</b>

29.02.2016 г.

Иордан Ангелов,  
Изпълнителен директор



Стойчо Тахтаджиев,  
Съставител

Димитър Савов,  
Прокурист

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за периода завършващ на 31.12.2015 г.

	<i>Основен акционерен капитал (хил. лв.)</i>	<i>Резерви (хил. лв.)</i>	<i>Надрупана печалба (загуба) (хил. лв.)</i>	<i>Общо (хил. лв.)</i>
Салдо на 01 януари 2014 година	100	-	-	100
Печалба (Загуба) за периода	-	-	(139)	(139)
Законови резерви	-	5	-	5
Салдо на 31 декември 2014 година	100	5	(139)	(34)
Печалба (Загуба) за периода	-	-	(14)	(14)
Салдо на 31 декември 2015 година	100	5	(153)	(48)

29.02.2016 г.

Йордан Ангелов,  
Изпълнителен директор



Стойчо Тахтаджиев,  
Съставител

Димитър Савов,  
Прокурист

---

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

---

**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА**

**1.1. Феникс Капитал Холдинг АД – дружество майка**

Феникс Капитал Холдинг АД е публично търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 30 декември 2013 г.

Дружеството е учредено за срок от 7 години. Общото събрание може да реши да удължи този срок с още до 3 години.

С решение № 360-ПД от 02.04.2014 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от Феникс Капитал Холдинг АД в размер на 100 000 лв., разпределени в 1 000 броя обикновени, безналични поименни, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 100 лв. всяка, представляващи съдебнорегистрирания капитал на Дружеството.

**Собственост и управление**

Към 31.12.2015 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

<b>Ей Джи Кепитъл АД</b>	<b>99.00 %</b>
<b>Ванеса Дикран Краджян</b>	<b>1.00 %</b>

Феникс Кепитал Холдинг АД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Йордан Ангелов, заедно и поотделно с Димитър Савов - Прокурист.

Към 31.12.2015 г. има 1 лице по трудово правоотношение.

**Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е холдингова дейност и включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; непряко инвестиране в недвижими имоти посредством придобиване на дялове или акции от дружества, инвестиции в недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

**1.2. Феникс Капитал Мениджмънт АД – дъщерно дружество**

Феникс Капитал Мениджмънт АД е търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 10 декември 2013 г. с ЕИК 202851610

Дружеството е учредено за неопределен период от време.

Капиталът на дружеството е в размер на 50,000 лева, разпределен в 50,000 обикновени, поименни, винкулирани акции с номинал от 1 лев всяка.

---

**Собственост и управление**

Към 31.12.2015 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Феникс Капитал Холднинг АД	99.998 %
БЛД Асет Мениджмънт ЕООД	0,002%

Феникс Капитал Мениджмънт АД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от петима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителните директори Георги Римпев, заедно с Димитър Савов.

**Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е управление и обслужване на дейността на дружества за инвестиране в недвижими имоти както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

---

**1.3. Бизнес Имот Консулт ЕАД – дъщерно дружество**

Бизнес Имот Консулт ЕАД е търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А, ет.2

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 01 април 2008 г., ЕИК 131414662.

Дружеството е учредено за неопределен период от време.

Капиталът на дружеството е в размер на 50,000 лева, разпределен в 50,000 обикновени, поименти акции с право на глас с номинал от 1 лев всяка.

**Собственост и управление**

Към 31.12.2015 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Феникс Капитал Холднинг АД	100 %
----------------------------	-------

Бизнес Имот Консулт ЕАД има едностепенна система на управление със съвет на директорите от трима членове. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителните директори Сергей Видолов Койнов, лице, представляващо юридическо лице, заедно и поотделно с Христо Теодоров Илиев.

**Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е извършване на оценки, консултиране, управление на имоти, посредничество при сделки с недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, вътрешен и международен транспорт, стоков контрол, сделки с интелектуална собственост, ресторантьорство, хотелнерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

**1.4. Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД**

Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А, ет.3



---

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 31 март 2008 г., ЕИК 175097683.

Дружеството е учредено за неопределен период от време.

Капиталът на дружеството е в размер на 5,000 лева, разделен на 100 равни дяла, всеки по 50 лева.

#### **Собственост и управление**

Към 31.12.2015 г. Феникс Капитал Холднинг АД е едноличен собственик и притежава 100% от дяловете на дружеството.

Би Джи Кредит и Лизинг ЕООД се представлява и управлява от управителите Пол Московитц и Георги Бончев Павлов – заедно и поотделно.

#### **Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната, дейност по предоставяне и управление на заеми и консултации във връзка с получаването на заеми и инвестиране на заемни средства в недвижима собственост, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти, участие в комисионни, лизингови, включително финансов лизинг, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, като когато за осъществяването на дадена дейност се изисква лиценз или разрешение, дружеството ще извършва дейността след получаването на съответния лиценз или разрешение, освен ако законът позволява извършването на дейността преди това.

#### **1.5. Топинс.БГ Брокер ЕООД**

Топинс.БГ Брокер ЕООД е търговско дружество, регистрирано в Република България с адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе 47А, ет.3

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 06 април 2010 г., ЕИК 201106784.

Дружеството е учредено за неопределен период от време.

Капиталът на дружеството е в размер на 2 лева, разделен на 2 равни дяла, всеки по 1 лев.

#### **Собственост и управление**

Към 31.12.2015 г. Феникс Капитал Холднинг АД е едноличен собственик и притежава 100% от дяловете на дружеството.

Топинс.БГ Брокер ЕООД се представлява и управлява от управителя Ценка Димитрова Божилова.

#### **Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е Търговско посредничество, представителство и агентска дейност при сделки с недвижими имоти, консултантска дейност по реализирането на проекти и извършването на оценки на пазара на недвижимата собственост в страната, участие в комисионни, спедиционни, превозни, лицензионни и складови отношения и сделки, изготвяне на маркетингови стратегии на проекти и извършване на маркетингова дейност, хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска дейност и предоставянето на допълнителни туристически услуги, производство на стоки и услуги, сделки с интелектуална собственост и импресарска дейност, икономически, административни и правни услуги и консултации.

## **2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА**

### **2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Феникс Капитал Холдинг АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2015 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

---

### **2.2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период), която не включва информацията от предходните периоди на новопридобитите през периода дружества. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, 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.

### **2.4. Приходи**

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

При продажбите на продукция и стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се представят нетно към "други доходи/(загуби) от дейността".

### **2.5. Разходи**

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от лихви и курсови разлики от валутни операции.

## **2.6. Имоти, машини и оборудване**

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

---

### ***Първоначално придобиване***

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третира като текущ разход в момента на придобиването им.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от Дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

### ***Последващо оценяване***

Избраният от Дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

### ***Последващи разходи***

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен от ръководството на Дружеството, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

#### **Обезценка на активи**

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

#### **2.7. Нематериални активи**

Нематериалните активи са представят в баланса по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

#### **2.8. Инвестиции в дъщерни дружества**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност поради това, че инвестициите в дъщерни дружества не се търгуват на фондови борси. Това обстоятелство не дава възможност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези акции. Притежаваните от Дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка.

#### **2.9. Материални запаси**

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да се доведе даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността, както следва:

- суровини и материали в готов вид и стоки – всички доставни разходи, които включват фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид;
- готова продукция и незавършено производство – преките разходи на материали и труд и приспадащата се част от производствените непреки разходи при нормално натоварен капацитет на производствените мощности, без административните и финансовите разходи.

При влягането в производството на материални запаси се използва методът на средно-претеглена цена или себестойност.

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за продажба.

#### **2.10. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по 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 съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив.

#### **2.11. Пари и парични еквиваленти**

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити за оборотен капитал се включват в оперативна дейност;
- трайно блокираните парични средства (за обезпечения по банкови гаранции, по съдебни производства и др.) се представят на лицевата страна на баланса като част от паричните средства и еквиваленти, но не се включват като част от тях при изготвянето на отчета за паричните потоци;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като "други постъпления (плащания)", нетно към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на Дружеството за съответния период (месец).

#### **2.12. Задължения към доставчици и други задължения**

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.

Когато задълженията към доставчици са разсрочени извън нормалните кредитни срокове, те се отчитат по сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от Дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение, а

разликата между сегашната стойност и общата сума на плащанията се отчита като финансов разход (лихва).

### **2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени ресурси**

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена 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/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

### **2.14. Лизинг**

#### **Финансов лизинг**

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Дружеството съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Лихвените разходи се включват в отчета за всеобхватния доход като финансови разходи.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезния живот на актива.

### **2.15 Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство**

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ), фонд "Гарантирани вземания на работниците и служителите" (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите и разпределението на осигурителните вноски се утвърждават конкретно с Кодекса за социалното осигуряване, Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната

година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ГВРС", както и осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ".

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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 фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", фонд "ГВРС", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от Дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени (дефинирани) вноски.

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 персоналът е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от Дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Също така към датата на финансовия отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи 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 осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

## **2.16. Акционерен капитал и резерви**

Дружеството е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на **акционерен капитал**, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите на 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.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава Дружеството е длъжно да формира и резерв "**фонд Резервен**", като той се формира за сметка на:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;

• средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);

• средствата, които при издаване на облигации, превръщани в акции, се получават над подлежащата на връщане сума.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

### **2.17. Данъци върху печалбата**

*Текущите данъци върху печалбата* са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2015 г. е 10% (2014 г. - 10%).

*Отсрочените данъци* се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

### **2.18. Финансови инструменти**

#### **2.18.1. Финансови активи**

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: “заеми (кредити) и вземания” включително паричните средства и еквиваленти. Класификацията е в



зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно Дружеството признава в баланса си финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса 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 дружество (лице). Ако Дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

## **2.18.2. Кредити и вземания**

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Първоначално вземанията се признават в баланса по справедливата им стойност. Последващо вземанията и предоставените заеми се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, 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.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Лихвеният доход по предоставени кредити се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови (разходи)/приходи, нетно”, а по вземания към “други доходи/(загуби) от дейността.

На датата на всеки баланс Дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

## **2.18.3. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени и под условие за предсрочно изплащане.

Отписване на финансов пасив се извършва само когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

**2.19. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на Дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност**

**2.19.1. Обезценка на вземания**

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет. Вземанията, при които са констатиран трудност при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход като загуба от обезценка.

След 90 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.

**3. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	9	29
Разходи за възнаграждения	4	1
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>30</b>

Разходите за външни услуги включват разходи за правни услуги – 5 хил. лева, одит в размер на хиляда лева, такси в полза на БФБ – София – хиляда лева и други разходи в размер на 4 хил. лева.

**4. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Паични средства в брой	8	
Парични средства по разплащателни сметки в лева	73	70
<b>Общо</b>	<b>81</b>	<b>70</b>

## 5. ОСНОВЕН АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Основен акционерен капитал, внесен	100	100
<b>Общо</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Към 31.12.2015 г., регистрираният акционерен капитал на Феникс Капитал Холдинг АД възлиза на 100 хил. лв., разпределени в 1 000 броя акции с номинална стойност 100 лв. за една акция.

## 6. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2015	2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Търговски и други задължения	136	-
<b>Общо</b>	<b>136</b>	<b>-</b>

Към 31.12.2015 г. част от задълженията на дружеството са формирани от сделки със свързани лица – БЛД Асет Мениджмънт ЕООД – 25 хил.лева и Ей Джи Кепитъл АД – 31 хил.лв. (виж бележка 7.2.)

## 7. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### 7.1. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството третира и оповестява свързани лица, с които отношението на свързаност е под формата на контрол или значително влияние едно към друго, пряко или непряко, относно решенията за финансовата и стопанската дейност, вкл. отношенията с управленския персонал от Съвета на директорите и основните акционери.

#### Свързани лица към 30.09.2015 г.

#### Вид на свързаност

##### Акционери:

Ей Джи Кепитъл АД  
Ванеса Дикран Краджян

Акционер, (99.00%)  
Акционер (1.00%)

##### Членове на органите за управление:

Ей Джи Кепитъл АД  
Басил Василев  
Йордан Ангелов

Член на Съвета на директорите  
Член на Съвета на директорите  
Член на Съвета на директорите

***Лица, които представляват***

Георги Римпев

Димитър Савов

Изпълнителен директор

Прокурис

**7.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

През отчетния период са осъществявани две сделки със свързани лица, а именно:

1. Сключен на 29.06.2015 г. договор между „Феникс Капитал Холдинг“ АД като купувач и „Ей Джи Кепитъл“ АД, вписано в търговския регистър с ЕИК 103225551 (наричано „Ей Джи Кепитъл“), като продавач, по силата на който „Феникс Капитал Холдинг“ АД придобива от продавача Ей Джи Кепитъл 100 (сто) дяла с номинална стойност от 50 (петдесет) лева всеки, с обща номинална стойност 5,000 (пет хиляди), представляващи 100% от капитала на "Би Джи Кредит и Лизинг" ЕООД, вписано в търговския регистър с ЕИК 175097683, срещу заплащане на цена в размер на 1 (един) лев за всички дялове, платима изцяло при сключване на договора.
2. Сключен на 29.06.2015 г. договор между „Феникс Капитал Холдинг“ АД като купувач и „Ей Джи Кепитъл“ АД, вписано в търговския регистър с ЕИК 103225551 (наричано „Ей Джи Кепитъл“), като продавач, по силата на който „Феникс Капитал Холдинг“ АД придобива от продавача Ей Джи Кепитъл 1 (един) дял с номинална стойност от 1 (един) лев, представляващ 50% от капитала на "Топинс.БГ Брокер" ООД, вписано в търговския регистър с ЕИК 201106784, срещу заплащане на цена в размер на 1 (един) лев за всички дялове, платима изцяло при сключване на договора.
3. Сключен на 31.08.2015 г. договор между „Феникс Капитал Холдинг“ АД като купувач и „БЛД Асет Мениджмънт“ ЕООД, вписано в търговския регистър с ЕИК 201231033 (наричано „БЛД АМ“), като продавач, по силата на който „Феникс Капитал Холдинг“ АД придобива от продавача БЛД АМ 49 999 (четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет) обикновени, поименни, налични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 99,998% от капитала на „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, вписано в търговския регистър с ЕИК 202851610, срещу заплащане на цена в размер на 1 (един) лев на една акция или обща цена в размер на 49 999 (четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет) лева, платима както следва: 50% от общата цена се заплащат при сключване на договора, а останалите 50% от общата цена се заплащат в срок до една година от сключване на договора.
4. Сключен на 26.08.2015 г. договор между „Феникс Капитал Холдинг“ АД като купувач и „Ей Джи Кепитъл“ АД, вписано в търговския регистър с ЕИК 103225551 (наричано „Ей Джи Кепитъл“), като продавач, по силата на който „Феникс Капитал Холдинг“ АД придобива от продавача Ей Джи Кепитъл 50 000 (петдесет хиляди) обикновени,

---

поименни, налични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 100% от капитала на "Бизнес Имот Консулт" ЕАД, вписано в търговския регистър с ЕИК 131414662, срещу заплащане на цена в размер на 1,22 лв. (един лев и двадесет и две стотинки) на една акция или обща цена в размер на 61 000 (шестдесет и един хиляди) лева, платима както следва: 50% от общата цена се заплащат при сключване на договора, а останалите 50% от общата цена се заплащат в срок до една година от сключване на договора.

5. „Феникс Капитал Холдинг” АД придоби 1000 (хиляда) дяла с номинална стойност от 1 (едно) евро всеки, с обща номинална стойност 1000 (хиляда евро), представляващи 100% от капитала на Mamfarey Holdings Ltd, Кипър, срещу заплащане на цена в размер на 1 (един) лев за всички дялове, платима изцяло при сключване на договора. Акциите са закупени от „Ей Джи Кепитъл” АД, ЕИК 103225551, като продавач. Акциите на Mamfarey Holdings Ltd са класифицирани като обявени за продажба и се отчитат по цена на придобиване.
- 

### **7.3. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛА**

Съставът на Съвета на директорите е както следва:

1. Ей Джи Кепитъл АД
2. Васил Василев
3. Йордан Ангелов

През отчетния период не са начислявани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.