

И.З. РУСЕ ЕООД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Страница

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	-
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	-
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	1
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	5

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
И.З. РУСЕ ЕООД, ГР. РУСЕ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2016 г.**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ
НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.**

Аз, управителят на И.З. РУСЕ ЕООД, воден от стремежа да управлявам Дружеството в интерес на едноличния собственик, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, изготвих настоящия доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на Дружеството.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

И.З. РУСЕ ЕООД е с предмет на дейност сделки с недвижими имоти, строителство, реконструкция и модернизация на недвижими имоти за промишлени, офис и жилищни нужди, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството е със седалище, адрес на управление и координати както следва:

гр. Русе, ул. Розова долина № 1
Тел: + 359 82 885 400; Факс: + 359 82 822 472

Капиталът на Дружеството е 1 050 000 лв., състоящ се от 105 000 дяла с номинална стойност 10 лв. на 1 дял.

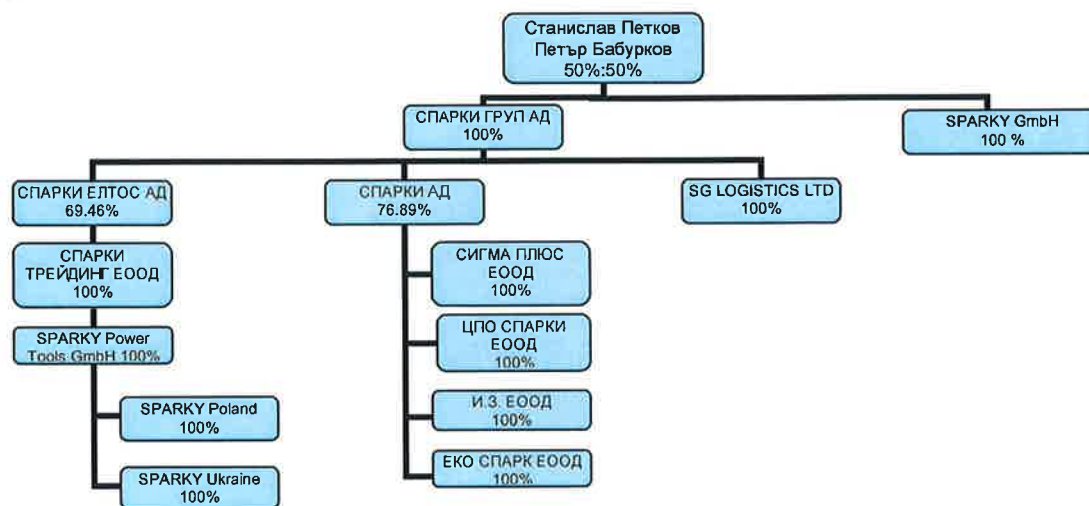
Към 31 декември 2016 г. Дружеството има 1 наето лице.

Дружеството не начислява задължения за работни заплати и социални осигуровки към ключов управленски персонал.

Дружеството се управлява и представлява от Управител: Чавдар Митев Плахаров.

И.З. РУСЕ ЕООД е част от икономическа група. Едноличен собственик на Дружеството е СПАРКИ АД със 100 % дялово участие. Мажоритарен акционер в СПАРКИ АД е СПАРКИ ГРУП АД, гр. София. Собственици на СПАРКИ ГРУП АД са Станислав Петков и Петър Бабурков като всеки от тях притежава по 50 % от капитала на дружеството.

Степента и характерът на свързаност на дружествата в Групата са показани на диаграмата по долу:



Към 31 декември 2016 г. като едноличен собственик на Дружеството в Търговски регистър е вписано ГКП 2007 ЕООД, поради факта че през 2016 г., въз основа на финансиране предоставено на СПАРКИ АД от ГКП 2007 ЕООД, СПАРКИ АД прехвърля на ГКП 2007 ЕООД юридически собствеността върху Дружеството като запазва контрола си върху него. ГКП 2007 ЕООД е еднолична собственост на Георги Кънчев Попов.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

Основната дейност на И.З. РУСЕ ЕООД е сделки с недвижими имоти, строителство, реконструкция и модернизация на недвижими имоти за промишлени, офис и жилищни нужди, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина.

През периода не се настъпили изменения в дейността на Дружеството.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Основният капитал на И.З. РУСЕ ЕООД е в размер на 1 050 хил. лв. През 2016 г. е отчетена печалба след облагане с данъци в размер на 55 хил. лв. в сравнение с отчетената през 2015 г. загуба в размер на 10 хил. лв. Основната причина за финансовия резултат през 2016 г. е отчетеното възстановяване на загуба от обезценка на притежаваните имоти в размер на 68 хил. лв.

В резултат на положителния финансов резултат през 2016 г. собственият капитал на И.З. РУСЕ ЕООД към 31 декември 2016 г. бележи ръст спрямо сравнимия период и е в размер на 878 хил. лв. (2015 г.: 823 хил. лв.)

Както е видно от таблицата по-долу, не са настъпили значими изменения в разходите на Дружеството, с изключение на отчетената обезценка на имоти на Дружеството през 2015 г. в размер на 6 хил. лв. и възстановяване на загуба от обезценка през 2016 г.

Разходи за основна дейност

РАЗХОДИ	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
A. Разходи за дейността		
I. Разходи по икономически елементи		
1. Разходи за външни услуги	(2)	(2)
2. Обезценка на нефинансови активи	-	(6)
3. Други разходи	(3)	(2)
Общо за група I:	(5)	(10)

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Капиталови ресурси

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
A. Собствен капитал	878	823
Б. Текущи пасиви	48	42
Собствен капитал и пасиви (А+Б):	926	865

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължнялост, са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на Дружеството да погасява регулярно своите задължения.

Коефициент за финансова автономност

Коефициентът за финансова автономност показва каква част от общата сума на пасивите е собственият капитал на Дружеството. През 2016 г. показателят отчита ръст поради ръст в текущите пасиви на Дружеството.

	2016	2015
Коефициент на финансова автономност	18.29	19.60

Коефициент на задължнялост

Коефициентът за задължнялост показва отношението на привлечените средства към собствения капитал на Дружеството.

	2016	2015
Коефициент на задължнялост	0.05	0.05

Дълг към обща сума на активите

Съотношението дълг към обща сума на активите показва каква част от активите се финансира чрез дълг.

	2016	2015
Дълг / Активи	0.05	0.05

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, което не го излага на валутен риск.

2. Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

3. Лихвен риск

Към 31 декември 2016 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарния лихвен процент по получения си заем, тъй като той е с фиксиран лихвен процент. Към 31 декември 2016 г. Дружеството отчита експозиция в размер на 48 хил. лв. по заеми, лихви и търговски задължения, дължими до 6 месеца.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Управителят на Дружеството декларира, че не съществуват събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване, които са известни на И.З. РУСЕ ЕООД към момента на съставяне на доклада.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2016 г., са изготвени на базата на принципа на действащо предприятие. Към 31 декември 2016 г. Дружеството няма текущи активи, краткосрочните му задължения възлизат на 48 хил. лв. и през периода е отчетен негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 4 хил. лв. Независимо от натрупаната към 31 декември 2016 г. загуба в размер на 172 хил. лв., собственият капитал на Дружеството е положителен - 878 хил. лв. Към 31 декември 2016 г., съгласно извършена експертна оценка, пазарната цена на притежаваните от Дружеството имоти (земя) е 912 хил. лв. Предвид изготвената, съгласно финансовия план, оценка на очакваните парични потоци и подкрепата от едноличния собственик, Ръководството счита, че Дружеството ще продължи обичайната си дейност като бъдат предприети мерки да генериране на оптимална доходност от притежаваните имоти.

VII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не осъществява научноизследователска дейност и развойна дейност.

VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2016 г. Дружеството няма регистрирани клонове.

IX. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

И.З. РУСЕ ЕООД не е използвало съставни финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на финансовия риск.

Основните финансови инструменти, използвани от Дружеството са парични средства, заеми и търговски задължения.

X. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена и която би била важна за собственика и инвеститорите при вземането на обосновано инвестиционно решение.

Управител:  Ч. Плахаров





Грант Торнтон ООД

Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
Ф (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
Е office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на

И.З. РУСЕ ЕООД

ул. Розова долина № 1, гр. Русе

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на И.З. Русе ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г., 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 и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството отчита натрупана загуба в размер на 172 хил. лв. към 31 декември 2016 г., като към тази дата Дружеството няма текущи активи, а текущите му пасиви възлизат на 48 хил. лв. Тези събития, наред с останалите въпроси, изложени в пояснение 2, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 на 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изгъланение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени 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 становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим 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 приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

21 февруари 2017 г.
гр. София



Емилия Маринова

Регистриран одитор, отговорен за одита



Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2016 хил. лв.	31.12.2015 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти	5	912	844
Отсрочени данъчни активи	6	14	21
Нетекущи активи		926	865
Общо активи		926	865
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Основен капитал	7	1 050	1 050
Натрупана загуба		(172)	(227)
Общо собствен капитал		878	823
Пасиви			
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения към свързани лица	14	48	42
Текущи пасиви		48	42
Общо пасиви		48	42
Общо собствен капитал и пасиви		926	865

Съставил:

Т. Тодорова

Управител:

Ч. Плахаров



Дата: 13.02.2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.02.2017 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
 за годината, приключваща на 31 декември**

	Пояснение	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Възстановяване на загуби от обезценки на нефинансови активи	5	68	-
Други приходи	8	1	1
Разходи за външни услуги	9	(2)	(2)
Разходи за обезценка на нефинансови активи	5	-	(6)
Други разходи	10	(3)	(2)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		64	(9)
Финансови разходи	11	(2)	(2)
Печалба/ (Загуба) преди данъци		62	(11)
Разходи за/ (приходи от) данъци върху дохода	12	(7)	1
Печалба/ (Загуба) за годината		55	(10)
Общо всеобхватен доход/ (всеобхватна загуба) за годината		55	(10)

Съставил:


 Т. Тодорова

Управител:

Ч. Плахаров



Дата: 13.02.2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.02.2017 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество





Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

**Отчет за промените в собствения капитал
 за годината, приключваща на 31 декември**

Всички суми са представени в хил. лв.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2015 г.	1 050	(217)	833
Загуба за годината	-	(10)	(10)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(10)	(10)
Салдо към 1 януари 2016 г.	1 050	(227)	823
Печалба за годината	-	55	55
Общо всеобхватен доход за годината	-	55	55
Салдо към 31 декември 2016 г.	1 050	(172)	878

Съставил:


 Т. Тодорова

Управител:

Ч. Плахаров



Дата: 13.02.2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.02.2017 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество





Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 19 представляват неразделна част от него

**Отчет за паричните потоци
 за годината, приключваща на 31 декември (непряк метод)**

	Пояснение	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Оперативна дейност			
Печалба/ (Загуба) преди лихви и данъци		64	(9)
Корекции:			
Възстановяване на загуби от обезценки на нефинансови активи		(68)	-
Обезценка на нефинансови активи		-	6
Промяна в търговските задължения		-	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(4)	(4)
Финансова дейност			
Получени заеми	13.1	4	4
Паричен поток от финансова дейност		4	4
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		-	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината		-	-

Съставил:

Т. Тодорова
 Т. Тодорова

Управител:

Ч. Плахаров
 Ч. Плахаров



Дата: 13.02.2017 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.02.2017 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Емилия Маринова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Емилия Маринова

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на И.З. РУСЕ ЕООД (ЕИК 200659643) се състои в сделки с недвижими имоти, строителство, реконструкция и модернизация на недвижими имоти за промишлени, офис и жилищни нужди, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност на 25 март 2009 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Русе, ул. Розова долина № 1.

Капиталът на Дружеството е 1 050 000 лв., състоящ се от 105 000 дяла с номинална стойност 10 лв. всеки.

И.З. РУСЕ ЕООД е част от икономическа група. Едноличен собственик на Дружеството е СПАРКИ АД със 100 % дялово участие. Мажоритарен акционер в СПАРКИ АД е СПАРКИ ГРУП АД, гр. София (дружество, чиито инструменти на собствения капитал не се търгуват на фондова борса). Собственици на СПАРКИ ГРУП АД са Станислав Петков и Петър Бабурков като всеки от тях притежава по 50 % от капитала му.

Към 31 декември 2016 г. като едноличен собственик на Дружеството в Търговски регистър е вписано ГКП 2007 ЕООД, поради факта че през 2016 г., въз основа на финансиране предоставено на СПАРКИ АД от ГКП 2007 ЕООД, СПАРКИ АД прехвърля на ГКП 2007 ЕООД юридически собствеността върху Дружеството като запазва контрола си върху него. ГКП 2007 ЕООД е еднолична собственост на Георги Кънчев Попов.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството има 1 нает служител.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Чавдар Митев Плахаров.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството отчита натрупана загуба в размер на 172 хил. лв. и негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 4 хил. лв. Дружеството няма текущи активи, а текущите му пасиви възлизат на 48 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породри съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. В резултат на тези преценки, ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно приложен при изготвянето на финансовия отчет за 2016 г.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2016 г.

Дружеството е приложило МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС, разработен и публикуван от Съвета по международни счетоводни стандарти, който е задължителен за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г., но няма съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, са разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г., но нямат ефект върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството и не са приложени от него:

- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
- МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
- МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 41 „Земеделие“ (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
- МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения 2012 - 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

3.2. 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 одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2016 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството като не се очаква същите да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

През 2016 г. нито едно е горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

4.3. Приходи

Приходите включват други приходи, които са представени в пояснение 8.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия.

4.4. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.5. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.6. Имоти

Имотите се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващите разходи, свързани с имоти, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност на имотите се преценява от ръководството към всяка отчетна дата.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.7. Тестове за обезценка на имоти

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.8. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.8.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

4.8.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски задължения, получени заеми и лихви по тях.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за

размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.9. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.13.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.11. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрытите загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството, при наличие на такива, се представят отделно в отчета за собствения капитал.

4.12. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение следствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи

4.13. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството оказват съществено влияние върху финансовите отчети. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.14.

4.13.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.14.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.7). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

През 2016 г., Дружеството не е претърпяло загуби от обезценки на нетекущи активи, а възстановяване за загуба от обезценки в размер на 68 хил. лв.

През 2015 г., Дружеството е претърпяло загуби от обезценка на нетекущи активи в размер на 6 хил. лв., за да се намали балансовата стойност на нетекущи активи до възстановимата им стойност.

5. Имоти

Дружеството притежава земя, чиято балансова стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Отчетна стойност		Обезценка			Балансова стойност
	01.01.2016	31.12.2016	01.01.2016	Намаление	31.12.2016	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Земя	1 050	1 050	(206)	68	(138)	912
ОБЩО:	1 050	1 050	(206)	68	(138)	912

	Отчетна стойност		Обезценка			Балансова стойност
	01.01.2015	31.12.2015	01.01.2015	Увеличение	31.12.2015	31.12.2015
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Земя	1 050	1 050	(200)	(6)	(206)	844
ОБЩО:	1 050	1 050	(200)	(6)	(206)	844

Към 31 декември 2016 г., притежаваната от Дружеството земя е тествана за обезценка въз основа на доклад от независим оценител, на базата на резултатите от който е отчетено възстановяване на загуба от обезценка в размер на 68 хил. лв. Към 31 декември 2015 г. в резултат на същата процедура е отчетена загуба от обезценка в размер на 6 хил. лв.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносните стойности на обезценената земя щяха да възлизат на 1 050 хил. лв. (2015 г.: 1 050 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на земите вижте пояснение 5.1

Възстановената загуба от обезценка е включена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Възстановяване на загуби от обезценки на нетекущи активи“. Всички разходи за обезценка са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за обезценка на нефинансови активи“.

Към 31 декември и на двата сравними периода Дружеството не е имало договорни задължения във връзка със закупуване на имоти.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството не е заложило имоти като обезпечение по задължения.

Към 31 декември 2015 г. балансовата стойност на имотите, заложили като обезпечение е в размер на 844 хил. лв. Същите са заложили по договор за банков кредит между СПАРКИ АД, едноличен собственик на капитала на Дружеството, и ДСК ЕАД. През 2016 г. заемът е погасен и ангажиментите на Дружеството по него са отпаднали.

5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2016 г. и 31 декември 2015 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	2016	2015
	хил. лв.	хил. лв.
Имоти:		
- земя	912	844

Към 31 декември 2016 г. справедливата стойност на земите на Дружеството е определена на базата на доклад на независим лицензиран оценител.

При определяне на стойността на земята е приложен метод на пазарните сравнения и комбиниран методът на Волфганг Негели с тежест в съотношение 70/30.

База за оценка при сравнителния метод са данните от реални сделки, на които се прави пряко сравнение /на разглеждания обект с подобни на него, които вече са продадени, като цената се определя чрез корекции, отчитащи различията в тези предишни сделки/. Важно условие е сделките да са сключени при обичайни условия. При определяне стойността на имота са отчетени фактори като местонахождение, възможност за най-ефективно използване, комуникативност на имота, състояние и тенденции в пазара на недвижими имоти в региона др. През 2016 г. корекцията за тези фактори варира от 100 % до 105 % (2015 г.: 90 % - 105 %).

Методът на Негели е метод на категоризация на земята, според местоположението ѝ, при който стойността на земята за строеж се основава на определена зависимост, в която същата се намира спрямо общата стойност на имота, както и от прихода, получен от имота. Методите и тегловите коефициенти са избрани предвид вида на имотите, местоположението им, транспортна достъпност и комуникация, характер на предвидено застрояване, предлагане и търсене на подобни имоти.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

Имоти	2016	2015
Земи	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	844	850
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
- възстановяване на загуби от обезценки	68	-
- обезценка	-	(6)
Салдо към 31 декември	912	844

6. Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2016	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2016
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти	21	(7)	14
	21	(7)	14
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	21		14
Нетно отсрочени данъчни активи	21		14

Отсрочените данъци за сравнителния период 2015 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2015	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2015
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти	20	1	21
	20	1	21
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	20		21
Нетно отсрочени данъчни активи	20		21

Към 31 декември 2016 г. сумата на неизползваните данъчни загуби, за които в отчета за финансовото състояние не е бил признат отсрочен данъчен актив възлиза на 24 хил. лв., от които за 6 хил. лв. крайният срок за приспадане на неизползваните данъчни загуби е 2017 г., за 6 хил. лв. – 2018 г., за 4 хил. лв. – 2019 г., за 4 хил. лв. – 2020 г. и за 4 хил. лв. – 2021 г.

7. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 105 000 на брой дяла с номинална стойност в размер на 10 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2016 брой	2015 брой
Издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	105 000	105 000
Общ брой дялове, оторизирани на 31 декември	105 000	105 000

Към 31 декември 2015 г. едноличен собственик на Дружеството е СПАРКИ АД със 100 % дялово участие.

Към 31 декември 2016 г. като едноличен собственик на Дружеството в Търговски регистър е вписано ГКП 2007 ЕООД, поради факта че през 2016 г., въз основа на финансиране предоставено на СПАРКИ АД от ГКП 2007 ЕООД, СПАРКИ АД прехвърля на ГКП 2007 ЕООД юридически собствеността върху Дружеството като запазва контрола си върху него. ГКП 2007 ЕООД е еднолична собственост на Георги Кънчев Попов.

8. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Отписани задължения	1	1
	1	1

9. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Независим финансов одит	(1)	(1)
Разходи за счетоводни услуги	(1)	(1)
	(2)	(2)

10. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(3)	(2)
	(3)	(2)

11. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:		
Субординиран дълг от собственик	(2)	(2)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(2)	(2)
Финансови разходи	(2)	(2)

12. (Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода

Очакваните (разходи за)/ приходи от данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2015 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Печалба/ (Загуба) преди данъчно облагане	62	(11)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(6)	-

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	(1)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	7	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(7)	1
(Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода	(7)	1

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни активи.

13. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния собственик, дружества от групата му и ключов управленски персонал (вкл. и на собственика). Дружеството е получило и субординиран заем от СПАРКИ АД, по който е начислена лихва.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

13.1. Сделки със собствениците

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Покупки на услуги от СПАРКИ АД	1	1
Получен заем от СПАРКИ АД	4	4
Разходи за лихви към СПАРКИ АД	2	2

14. Разчети със свързани лица в края на годината

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
Текущи задължения към СПАРКИ АД:		
- заеми и лихви	45	39
- търговски задължения	3	3
Общо задължения към свързани лица	48	42

Задълженията по заеми и лихви са формирани въз основа на договор за необезпечен търговски заем при годишна лихва от 5 %.

15. Безналични сделки

През сравнимите периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти.

16. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2016 г. Дружеството не е страна (ищец или ответник) по съдебни или арбитражни спорове.

17. Категории финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови пасиви	Пояснение	2016	2015
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и лихви	14	45	39
Търговски задължения	14	3	3
Общо финансови пасиви:		48	42

Вижте пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 18.

18. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 17. Най-значимия финансов риск, на който е изложено Дружеството е ликвидния риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от управителя на Дружеството.

18.1. Анализ на пазарния риск

18.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което и валутният риск, на който е изложено Дружеството, е елиминиран.

18.1.2. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по търговския си заем, тъй като той е с фиксиран лихвен процент.

18.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Към 31 декември 2016 г. и 31 декември 2015 г. Дружеството не е изложено на този риск, тъй като няма финансови активи.

18.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2016 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2016 г.	Текущи	
	До 6 месеца	
	хил. лв.	
Заеми и лихви		45
Търговски задължения		3
Общо		48

Към 31 декември 2015 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2015 г.	Текущи	
	До 6 месеца	
	хил. лв.	
Заеми и лихви		39
Търговски задължения		3
Общо		42

19. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на собствения капитал към нетен дълг в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2016	2015
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	878	823
+Субординиран дълг	37	33
Коригиран капитал	915	856
Общо задължения	48	42
Нетен дълг	48	42
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.05	1:0.05

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на собственика, да емитира нови дялове или да продаде активи.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

20. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на приемането му.

21. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителя на 16 февруари 2017 г.