

Обяснителни бележки към финансовия отчет за 2015

Г.

БАЛАНС	1
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	2
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Търговско дружество „КАРРАТ ГРУП“ ЕООД гр. София е учредено през 2003 година, със съдебно решение на СГС, фирмено дело 1070/2003 г., като дружество с ограничена отговорност. Регистрираният капитал е в размер на 4 000 000 лв.

През отчетния период няма промяна на основния капитал.

Седалище и адрес на управление на дружеството е гр. София, ж.к. Младост 4, ул. проф. Александър Танев, бл. 460А, вх.4, офис 3.

1.1 Собственост и управление

Дружеството се представлява и управлява от Управителя и Прокурист. Единоличен собственик на дружеството е фирма „НОВАМЕРА“ ЛТД, Никозия, Кипър.

Към 31.12.2015 г. общият брой на персонала в дружеството е 14 служители.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството за отчетния период включва следните видове операции и сделки:

- Инвестиране в строителството на жилищен комплекс от луксозен тип „Фонтаните Сити“, включващ апартаменти, гаражи и магазини и прилежащата им инфраструктура.
- Поддръжка на получените вече разрешително за ползване, сгради и целия комплекс.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1 Бази за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на националното счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните стандарти за финансови отчети /МСФО/ или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия /НСФОМСП/ в редакцията им към 1 януари 2008 година, утвърдени за прилагане в България. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСФО, поради което настоящият финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на НСФОМСП. За текущата финансова година дружеството е приело всички промени в НСФОМСП, които са уместни и приложими за неговата дейност.

Дружеството организира и осъществява текущото счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на българското законодателство – счетоводно, данъчно и търговско.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи по тяхната справедлива стойност, както това е посочено на съответните места, на базата на действащото предприятие. Спазени са принципите: текущо начисляване, предимство на съдържанието пред формата, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, последователност на представянето.

Всяка съществена група от сходни статии е представена отделно във финансовия отчет. Не са компенсирани активи и пасиви, с изключение на там, където се изисква от съответен счетоводен стандарт.

Всички данни за текущия и предходен период са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за същия период от предходна година.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки.

2.3. Функционална валута

Функционалната валута използвана за целите на счетоводното отчитане и представяне на информацията е българският лев.

При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31

декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

2.4. Приходи

Приходите на 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 и оценят.

При продажбите на продукция – жилищни и нежилищни имоти /апартаменти, магазини и паркоместа/ приходите се признават, когато са издадени всички разрешителни за ползване и за въвеждане в експлоатация на завършените обекти / продукция/ - АКТ 16 и РАЗРЕШИТЕЛНО ЗА ПОЛЗВАНЕ (РП).

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

2.5. Разходи

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

Разходите за основна дейност представляват незавършено производство по строителството на обектите, т.е. етапите на строителството.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, търговски кредити и курсови разлики от валутни операции и други.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за отчетния период, но се отнасят за следващата отчетна година.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

2.6. Нетекущи дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготрайните активи са представени в счетоводния баланс съгласно СС 16 по цена на придобиване минус натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

При първоначалното си придобиване дълготрайните активи придобити по стопански начин, се заприходяват по *себестойност*, която включва натрупаните разходи по изграждането им, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лв. /седемстотин лева/, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

2.6.1. Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

	Амортизационна норма в %	Полезен живот в години
Сгради и конструкции	4	25
Съоръжения	4	25
Машини и оборудване	30	3,3
Транспортни средства	25	4
Офис обзавеждане	15	6,7
Компютърна техника	50	2

От началото на годината не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

2.6.2. Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за доходите. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

2.6.3. Обезценка на активи

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна продажна цена или стойност в употреба. За определянето на

стойността в 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 приходи и разходи.

2.6.4. Дълготрайни нематериални активи

ДНМА са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценки. В техния състав са включени програмни продукти и лицензи използвани за дейността на дружеството.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на нематериалните дълготрайни активи.

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. Загубите от обезценката се включват в отчета за доходите.

2.8.2. Дългосрочни финансови активи

Предоставени заеми.

Отчитането им се извършва по номинална стойност на предоставените парични средства в лева, а тези предоставени във валута – по заключителния курс на съответната валута на БНБ към 31.12.2015г.

3.1. Материални запаси

Поради спецификата на дейността на дружеството, строителство чрез договаряне с подизпълнители, материални запаси на дружеството са незавършеното производство и след получаване на разрешително за ползване - готова продукция.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

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

Приблизителното оценяване на нетната реализуема стойност се базира на най-сигурните съществуващи данни към датата на тази оценка.

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни пазарни цени на недвижимите имоти и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в отчета за доходите.

В състава на материалните запаси влизат:

3.1.1. Материали.

През текущия период дружеството не е придобивало материали.

3.1.2. Незавършено производство.

Незавършеното производство представлява съвкупност от разходи по договори с подизпълнители за строителството на сградите и всички разходи пряко свързани с предоставяне на услуги по строително монтажните работи.

3.1.3. Готова продукция.

Себестойността на готовата продукция /жилищните и помощни сгради след получаване на АКТ 16/, се определя от стойността на СМР по АКТ-тове образец 19, предоставени от фирмите подизпълнители и одобрени от специалти на дружеството по оценка на строително монтажните работи и разходите за услуги свързани със СМР, която включва:

- всички разходи пряко свързани със строителството
- част от променливите общи разходи, чийто размер е в зависимост от обема на СМР
- част от постоянните общи разходи, като електричество, вода, заплати на служителите от отдел „инвестиционен контрол“ които остават сравнително постоянни, независимо от обема на СМР

В себестойността на продукцията не се включват административни, финансови, извънредни разходи и разходи по продажбите. Тези разходи се отчитат като текущи в периода, в който са направени.

Включването на постоянните общо производствени разходи в себестойността на произвежданата продукция и услуги се извършва на базата на нормалния капацитет на предоставените протоколи образец 19.

3.1.4. Стоки.

През текущия период дружеството не е придобивало стоки.

4.1. Търговски и други вземания

Търговските вземания са представени и отчетени по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на

цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

Вземанията в лева са оценени по стойността при тяхното възникване, а тези в чужда валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2015г.

5.1. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват наличности: в каса, разплащателни сметки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези във валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2015г.

За целите на съставянето на отчета за паричния поток, парите и паричните еквиваленти са представени като не блокирани пари в банки и каси.

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%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

6.1. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

Задълженията в лева са оценени по стойността при тяхното възникване, а тези в чужда валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2015г.

7.1. Дългосрочни пасиви

Дружеството има инвестиционни заеми за строителство – кредити от Банка Таврический гр. Санкт Петербург, Русия.

8.1. Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към Дружеството ни съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния ни баланс като се представя като дълготраен материален актив под лизинг по цена на незабавна продажба.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение лихва и припадащата се част от лизингово задължение (главница) така, че да се постигне постоянен лихвен процент на неизплатената част от главницата по лизинговото задължение. Определените лихвените

разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, са включени в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите стават дължими, съгласно договорните условия, така че представляват един постоянен периодичен процент на начисление върху оставащото задължение за всяка година.

9.1. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Трудовите и осигурителните отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение 60:40 за 2015г. определено от Кодекса за социално осигуряване.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с 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 доходите за 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). 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.

Съгласно Кодекса на труда и КТД работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в дружеството варира от 2 до 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение поради настъпване на условия за пенсиониране.

10.1. Дружествен капитал и резерви

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2015г. внесенят напълно основен капитал е в размер на 4 000 000 /четири милиона/ лева.

11.1. Данъци върху печалбата

11.1.1 Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закон за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2015г., съгласно българското законодателство, по която дружеството дължи данък, е в размер на 10%.

11.1.2.Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временните 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).

12.1. Признаване на приходите и разходите.

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването на съпоставимост на приходи и разходи.

БЕЛЕЖКИ

1. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ И НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Земи	Сгради и конструкц ии и машини	Трансп ортни средст ва	Стопанс ки инвентар	Компют ърна техника	Други дълг. активи	Прогр. прод. и други немат.ак тиви	общо
Отчетна стойност								
Салдо на 01.01	9729	1200	83	76	10	0	1	11099
Постъпили	0	0	0	0	1	0	0	1
Излезли	0	0	0	0	0	0	0	0

Салдо на 31.12	9729	1200	83	76	11	0	1	11100
Натрупана амортизация								
Салдо на 01.01	0	139	83	74	9	0	1	306
Начислена	0	48	0	1	1	0	0	50
Отписана	0	0	0	0	0	0	0	0
Салдо на 31.12	0	187	83	75	10	0	1	356
Балансова стойност на 01.01	9729	1061	0	2	1	0	0	10792
Балансова стойност на 31.12	9729	1013	0	1	1	0	0	10743

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700 лева.

- Земи

Сума (хил.лева) - 9729

№	Наименование	Площ на участъка, кв.м.	Дата на придобиване	Балансова стойност, хил...лева
1.	Поземлен участък на адрес: г. София, квартал 19 Б, Юго- източен град, район 4, зона 5	22 050	01.06.2004	1 415
2.	Поземлен участък на адрес: г. София, квартал 19 В, Юго- източен град, район 4, зона 5	13 003	01.06.2004	834
3.	Поземлен участък на адрес: г. София,	3 351	01.06.2008	2 583

	кв. Горубляне			
4.	Поземлен участък на адрес: г. София, ж.к. Младост 4	6 780	01.11.2008	4 896
	Всичко	45 184		9 729

Към 31.12.2015 година няма ДМА, които да са ипотекирани под залог като обезпечение по предоставен кредит.

През 2015г. дружеството не е придобило по стопански начин /чрез строителство/ нови ДМА.

2.МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	Площ в кв. м.	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Стока	0	0	0
Материали	0	0	0
Продукция в т.ч.:	37771	11567	16744
-Блок 1	8093	536	839
-Блок 2	4830	1467	2137
-Блок 3	3505	985	1138
-Блок 6	4460	934	1742
-Блок 7	2965	613	1154
-Подземни гаражи - бистро	3372	1358	1424
-Блок 4 и 5	10546	2911	4632
-Блок 8	6941	2763	3678
Незавършено производство в т.ч.:		6792	6661
-Блок 9	7250	1561	1514
-Блок 10	3455	1242	1233
-Блок 11	4620	1220	1199
-Блок 12	5392	1436	1408
-Блок 13-19	-	386	386

-Автомивка (подземни гаражи)	2670	296	296
-Бистро и подземни гаражи	4121	391	391
-Общо разходи за 1 етап	-	48	48
-Общо разходи за 2 етап	.	212	186
ОБЩО:		18359	23405

Наличната към 31.12.2015 година готова продукция е представена в баланса по себестойност. Незавършеното производство е съвкупност от разходи за строителство. В себестойността на готовата продукция влизат капитализирани лихви и разходи за бъдещи периоди, разпределени по процентно съотношение към разходите за строителство на съответните обекти. На база извършен преглед на наличните материални запаси, ръководството на дружеството не е взимало решение, към 31.12.2015г. да се направи обезценка до нетна реализуема стойност.

3. ДРУГИ ЗАЕМИ

Дружеството има отпуснат заем на фирма КАРРАТ СТОРМ в размер на 140 000 евро.

4. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци в размер на 333 хил. лева са породени от признаването на временните разлики от загубите от предходни години:

	31.12.2015 BGN'000
Отсрочени данъци общо в т.ч.:	333
-Загуба 2007г.	52
-Загуба 2008г.	12
-Загуба 2010г.	269

5. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Вземания от клиенти общо в т.ч.:	303	398

-Вземания от клиенти от страната	303	398
-Вземания от клиенти от чужбина	0	0
Вземания по предоставени аванси	0	0
Други вземания	17	16
Данъци за възстановяване	0	0
ОБЩО:	320	414

Вземанията от клиенти са текущи до 1 година от настъпването им и са свързани с продажби на апартаменти, гаражи и магазини по условията на нотариални актове и предварителни договори сключени с клиентите

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Разплащателни сметки	283	140
Парични средства в каса	2	2
ОБЩО:	285	142

Дружеството има две еври разплащателни сметки и една ледова в банка ОББ и една ледова в Райфайзен Банк България. Дружеството има и еври разплащателна сметка в Банка Таврически, гр. Санкт Петербург, Русия с цел по-лесното предоговаряне на кредитната линия от горепосочената банка.

7. СОБСТВЕН КАПИТАЛ.

Регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 4 000 000 лева.

Текущият счетоводен финансов резултат е печалба в размер на 1249 /хиляда двеста четридесет и девет / хил. лева.

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Основен регистриран капитал	4000	4000
Неразпределени печалби	2	2
Непокрити загуби	(9390)	(9000)

Текущ финансов резултат	1249	(390)
ОБЩО:	(4139)	(5388)

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

7.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

7.1.1. Дружеството имаше отпуснат кредит за **изграждане на комплекс с жилищни и търговски площи** – 6000 х.евро от ОББ АД по договор № 193 от 25.07.2007г. През 2015 г. той беше погасен окончателно в срок.

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Кредитор	ОББ АД -България	ОББ АД -България
Цел на кредита	Изграждане на жилищен к-кс	Изграждане на жилищен к-кс
Договорна сума	5916 х. Евро	5916 х. Евро
Вид на кредита	Инвестиционен	Инвестиционен
Договорен лихвен процент	3-месечен EURIBOR 6,363%	3-месечен EURIBOR 9,05%
Обезпечение - ипотека	К-кс Фонтаните Сити	К-кс Фонтаните Сити
САЛДО В ЕВРО:	0	1398

7.1.2. Дружеството имаше отпуснат кредит за **финансиране на разходите по закупуване на поземлен** имот №042005 – 1317 х.евро от ОББ АД по договор № 239 от 30.04.2008г. През 2015 г. той беше погасен окончателно в срок.

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Кредитор	ОББ АД -България	ОББ АД -България
Цел на кредита	За закупуване на поземлен имот	За закупуване на поземлен имот
Договорна сума	1317 х. Евро	1317 х. Евро
Вид на кредита	Инвестиционен	Инвестиционен
Договорен лихвен процент	3-месечен EURIBOR	3-месечен EURIBOR

	6.363%	9,05%
Обезпечение - ипотека	Поземлен участък № 042005	Поземлен участък № 042005
САЛДО В ЕВРО:	0	669

7.1.3. Дружеството имаше отпуснат кредит за **финансиране на разходите по закупуване на поземлен** имот № 3352 – 2500 х.евро от ОББ АД по договор № 192 от 02.09.2008г. През 2015 г. той беше погасен окончателно в срок.

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Кредитор	ОББ АД -България	ОББ АД -България
Цел на кредита	За закупуване на поземлен имот	За закупуване на поземлен имот
Договорна сума	2500 х. Евро	2500 х. Евро
Вид на кредита	Инвестиционен	Инвестиционен
Договорен лихвен процент	3-месечен EURIBOR 6.363%	3-месечен EURIBOR 9,05%
Обезпечение - ипотека	Поземлен участък № 3352	Поземлен участък № 3352
САЛДО В ЕВРО:	0	1289

7.1.4. Дружеството има отпусната кредитна линия за финансиране **изграждането на комплекс с жилищни и търговски площи** - 16 623 х.евро от Банка Таврически в гр. Санкт Петербург, Русия. Кредитирането се извършва на траншове, ежемесечно. През 2015г. няма отпунати нови траншове по кредитната линия.

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Кредитор	Банка Таврически Русия	Банка Таврически Русия
Цел на кредита	Изграждане на	Изграждане на

	жилищен к-кс	жилищен к-кс
САЛДО В ЕВРО:	16623	16623

7.1.5. Дружеството има кредит и от фирма ЛИНАРЕКС – 53 хил.лева./27 хил.евро/

7.2. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И ДР.

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Доставчици от страната	59	63
Доставчици от чужбина	0	0
Други задължения	181	172
Задължения по получени аванси от клиенти	1359	1268
ОБЩО:	1599	1503

Задълженията към доставчици са текущи до 1 година, и представляват задължения за :
извършени строително монтажни дейности от подизпълнители и услуги.

Другите задължения включват: задължения по съдебни спорове, други кредитори и задължение към собствениците.

Задълженията по получени аванси от клиенти включват получените авансово суми от клиенти по **Предварителни Договори за продажба** на недвижими имоти /апартаменти, гаражи, магазини/.

7.3. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

	31.12.2015 BGN'000
Задължения към персонала, в т.ч.:	47
текущи задължения за месец декември	14
по договор за управление и контрол	33
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:	4
текущи задължения	4
ОБЩО:	51

Задълженията към персонала и социалното и здравно осигуряване включват предимно разходите за заплати и социални и здравни осигуровки за последния месец на 2015г..

Основната част от задължението за РЗ към служителите и вноски към социалното и здравно осигуряване за м.12.2015г. са изплатени. Задължения за неизползани отпуски на практика няма.

За определяне на задълженията към персонала за обезщетения при настъпване на пенсионна възраст към 31.12.2015 година, дружеството не е направило актюерска оценка на тези задължения.

7.4. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

Данъчните задължения на дружеството към 31.12.2015г. включват:

- ДДС за м.12.2015г. – 107 хил.лв.
- Данък в/у разходите за автомобили и представителни разходи за 2015г. – 1 хил.лв.
- ДДФЛ от заплати на служители за м.12.2015г. - 1 хил.лв.

8. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТ

	31.12.2015 BGN'000	30.12.2014 BGN'000
Приходите са от продажба на продукция в т.ч.	7269	7493
от строителни обекти	7269	7493
Приходи от услуги в т.ч.	63	28
По договори за наем на апарт., гаражи и магазини	34	5
по договори за поддръжка ПС	15	6
Други приходи	2	42
ОБЩО:	7334	7563

Приходите от реализация на продукция през 2015г. са признати за имоти, чиито купувачи получават **Нотариален акт**, съгласно **Предварителен Договор**, съгласно Разрешително за Ползване и АКТ 16 на блокове от жилищния комплекс „Фонтаните Сити” собственост на дружеството.

Приходите от услуги представляват заплатените суми от собствениците на имоти за **поддръжка на помпената станция**, поддръжката е вписана като клауза в НА на собствениците на имоти или с отделен анекс. Дружеството продължи да извършва дейности по облагородяване на комплекса и прилежащата инфраструктура. Също така част от приходите от услуги са по договори за довършителни и ремонтни работи с клиенти – 7 х.лв. и други – 7 х.лв..

Другите приходи по с-ка 709 са от прекратени договори и получено капаро, съгласно Протоколи за намерения – 2 х.лв

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Гориво и разходи за поддръжка на автомобили	7	10
Разходи за поддръжка на комплекса	10	13
Канцеларски материали и компютърни консумативи	1	1
Оборудване на обект	1	1
Други материали	0	2
Общо	19	27

10. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Разходи за комуникации	5	6
Подизпълнители - строителство	116	431
Застраховки	8	10
Разходи поддръжка офис	1	1
Услуги нотариални, съдебни, държавни такси	21	32
Разходи за охрана	2	5
Разходи за електроенергия	17	19
Разходи свързани със строителството	4	53
Разходи за реклама	1	7
Други услуги	15	21
ОБЩО:	190	585

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Разходи за МДТ и ТБО	113	65

Разходи за присъдени плащания	71	37
Разходи за данъци в/у разходите и др.	1	1
Разходи за командировки	0	0
Неустойки и компенс.и разлики по дог.за продажби	103	251
Други разходи	8	2
ОБЩО:	296	356

12. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	190	170
Разходи за социално и здравно осигуряване	25	22
ОБЩО:	215	192

През 2015г. служителите на фирмата малко се увеличават поради увеличеният брой продажби на имоти. В разходите за възнаграждения се включват и разходите за заплата по Договори за управление .

- По Договори за управление и контрол за 2015г. - 96 хил.лв.

13. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
Имоти, сгради и конструкции, инвентар и др.	50	57
Разходи за обезценка	0	0
ОБЩО:	50	57

14. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2015 BGN'000	31.12.2014 BGN'000
--	-------------------------------------	-------------------------------------

Разходи за лихви по кредити	269	1481
Отрицателни разлики от промяната на валутни курсове	1	1
Други разходи по финансови операции	1	1
Общо:	271	1483

Разходите за лихви включват начислените и изплатените лихви по банкови кредити.

15. ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ

Финансовият резултатът на дружеството към 31.12.2015 година е печалба в размер на 1249 хил. лв.

16. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Отчета за паричния поток е изготвен по прекия метод въз основа на информация от финансовите отчети и регистри.

За целите на изготвянето на отчета за парични потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени бруто, с включен ДДС (20%)
- в постъпленият от клиенти парични потоци включват също и плащания и постъпления от възстановен данък добавена стойност.

17. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Игор Иванович Адаменко – Управител

Тарас Владимирович Кручинин - Прокурист

Възнагражденията и осигуровките на ключовия управленски персонал са по Договори за управление и контрол.

18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.

Дружеството няма сключени сделки със свързани лица. Условието, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ.

Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството е изложена на множество финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове и лихвените проценти по банковите кредити.

19.1 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

19.2. Лихви по търговски и банкови кредити

За финансиране на стопанската си дейност дружеството използва банкови кредити. Банковите кредити се обезпечават със залог и ипотeki на строящите се обекти и недвижими имоти на дружеството.

19.3. Кредитни рискове

Дружеството ползва различни кредитни периоди, подписани във всеки договор за СМР поотделно с неговите подизпълнители и доставчици.

19.4. Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма настъпили събития след датата на баланса, които да влияят на информацията представена във Финансовия отчет.

Дата: 16.03.2016

Съставител:

/Илиана Широва/

Управител:

/Игор Адаменко/

