

РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ
ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2017

Съдържание

Стр.

Годишен доклад за дейността на Дружеството	
Доклад на независимия одитор	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Бележки към финансовия отчет	5 - 28

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и единния отчет за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

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, 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.

За предходна 2016 г. дружеството се е одитирало от друг одитор.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, 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./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на 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 изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

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

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка,

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО

Рег. № 151 - „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

София, ул. „проф. Никола Михайлов“ № 6, GSM: 0885 / 678 919, e-mail: oditg@abv.bg

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.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО

Рег. № 151 – „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД

Радослав Порожанов

Управител

Илиана Порожанова

Регистриран одитор

ул. „Проф.Никола Михайлов“ № 6
София, п.к. 1142, България

Дата: 05.06.2018 г.



РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Машини и съоръжения	3	179	194
Инвестиционни имоти	4	17,374	16,950
Общо нетекущи активи		17,553	17,144
Текущи активи			
Търговски други вземания	6	534	493
Вземания от предприятия от групата	7	208	394
Парични средства и парични еквиваленти	8	2	9
Общо текущи активи		744	896
ОБЩО АКТИВИ		18,297	18,040
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал			
Основен капитал	9	1,501	1,501
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		1,322	377
Нетна печалба/(загуба) за годината		407	944
Общо собствен капитал:		3,230	2,822
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови пасиви	10	10,540	11,220
Общо нетекущи финансови пасиви		10,540	11,220
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	11	505	129
Текущи финансови пасиви	12	1,346	821
Задължения към предприятия от групата по получени заеми	12	2,676	3,048
Общо текущи пасиви		4,527	3,998
Общо пасиви		15,067	15,218
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		18,297	18,040

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД на 24.03.2018 г. и е подписан от:

Г. Доичев – Изп. Директор

С. Арсов - представляващ
Сателит Х АД - съставител

Дата: 28 март 2018

Регистриран одитор отговорен за одита:

/И. Порожанова/

Управител на ОД „Одит Виктори Груп: ООД: Рег. № 151

/Р. Порожанов/

Дата на заверка: 05.06.2018г.

РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Приходи	13	754
Други приходи	14	427
		1,555
Разходи за материали		-
Разходи за амортизации	3	(15)
Разходи за външни услуги	15	(20)
Разходи за заплати		(71)
Разходи за социални осигуровки		(16)
Други оперативни разходи	16	(31)
Финансови разходи, нетно	17	(621)
		(835)
ПЕЧАЛБА/ (ЗАГУБА) ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ	407	944
НЕТНА ПЕЧАЛБА/(ЗАГУБА)	407	944
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	407	944

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД 24.05.2018г. и е подписан от:

Г. Дойчев – Изп.Директор



С.Арсов - представляващ
Сателит Х-АД - съставител



Дата: 28 март 2018

Регистриран одитор отговорен за одита:

/И. Порожанова/

Управител на ОД „Одит Виктори Груп: ООД:

/Р. Порожанов/

Дата на заверка: 05.06.2018г.



РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

Бележки	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1,081	882
Плащания към доставчици	(39)	(94)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(93)	(66)
Други парични постъпления/(плащания)	(401)	(1,853)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	548	(1,131)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на ДМА	-	7,670
Постъпления от предоставени аванси и погасяване на кредити от трети страни	104	52
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	104	7,722
Финансова дейност		
Получени банкови заеми	626	-
Плащания по кредити	(1,602)	(7,762)
Получени лихви	5	-
Изплатени лихви	(583)	(2,197)
Постъпления от финансиране	912	3,115
Други парични потоци от финансова дейност	(17)	(12)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(659)	(6,856)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(7)	(265)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	9	274
Пари и парични еквиваленти в края на годината	2	9

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД на 24.05.2018г. и е подписан от:

Г. Дойчев – Изп.Директор

Дата: 28 март 2018

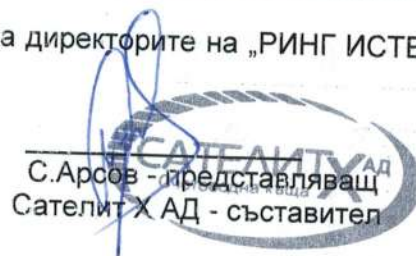
Регистриран одитор отговорен за одита:

/И. Порожанова/

Управител на ОД „Одит Виктори Груп“ ООД:

/Р. Порожанов

Дата на заверка: 05.06.2018г.



РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

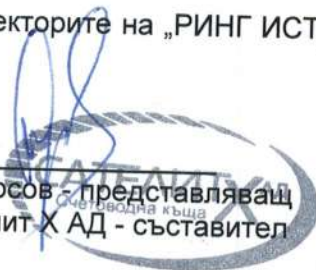
	Основен капитал	Натрупани печалби/загуби	Общо
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2015	1,501	377	1,878
Промени в собствения капитал през 2016г			
Нетна печалба за 2016	-	944	944
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2016	1,501	1,231	2,822
Нетна печалба за 2017	-	407	407
Други изменения в собствения капитал		1	1
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017	1,501	1,639	3,230

Настоящият финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на „РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ“ ЕАД на 24.05.2018г. и е подписан от:

Г. Дойчев – Изп.Директор

С.Арсов – представляващ
Сателит Х АД - съставител

Дата: 28 март 2017



Регистриран одитор отговорен за одита:

/И. Порожанова/

Управител на ОД „Одит Виктори Груп: ООД:

/Р. Порожанов/

Дата на заверка: 05.06.2018г.



1. Правен статут

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД /старо име - „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД/ - („Дружеството“) е Еднолично акционерно Дружество, чиито дялове не се търгуват публично. Дружеството има за основна дейност изграждането и стопанисването на сгради, предоставянето под наем на офиси, както и участието в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство. Дружеството осъществява своята дейност в Република България и има адрес на регистрация: бул. „Сливница“ 425, Община Връбница, София, България.

С решение 873 от 13.05.2013 г. Софийски градски съд открива производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ срещу Чефин Риъл Естейт България ЕООД и обявява неплатежоспособността на Дружеството като определя начална дата – 30.01.2012 г. Назначава за временен синдик Николай Митов и налага общ запор и възбрана върху имуществото на дружеството.

С решение № 518 от 07.04.2014г. на Софийски градски съд е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебно споразумение. Съгласно договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл. 740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика.

В края на 2013 г. е извършена продажба на 100% от дяловете на Дружеството от страна на Ентаило Холдингс Лимитид (Entailo Holdings Limited) и собственик на 100 % от дяловете на Дружеството става „Фиско Груп“ ЕООД. С Договор за покупко – продажба от 30.12.2015г., „Фиско Груп“ ЕООД продава всичките свои 1 501 броя акции от капитала на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „МВБ Имоти“ ЕООД. От 30.12.2015г. собственик на 100 % от акциите от капитала на Дружеството вече е „МВБ Имоти“ ЕООД.

Съгласно Протокол – решение на едноличния собственик на капитала – „МВБ Имоти“ ЕООД от 29.08.2016г., е взето решение да се промени наименованието на дружеството от „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, както и да се направят персонални промени в Съвета на директорите на дружеството.

След взетите решения от Едноличния Собственик на капитала - от м. септември 2016 г. управляващ и представляващ Дружеството е Георги Николаев Дойчев – Изпълнителен Директор. Председател на Съвета на директорите е Радостина Лъчезарова Куленска. Член на съвета на директорите – Станимира Георгиева Динева.

Към 31 декември 2017 в Дружеството работят 4 души (2016:4)

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството прилага към всяка балансова дата МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност по отношение на финансовите инструменти и нефинансовите активи оценявани по справедливата им стойност.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на един актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарните участници към датата на оценката.

Оценяване на справедливата стойност се базира на предположението, че продажбата на актива или прехвърлянето на задължението се осъществява:

- На основния пазар за актива или пасива или,
- При липса на основен пазар, на най-благоприятния пазар за актива или пасива.

Основният или най-благоприятният пазар следва да бъдат достъпни за Дружеството. Справедливата стойност на актива или пасива се оценява като се допуска, че участниците на пазара ще използват тази стойност при оценката на актива или пасива, и че те ще действат съгласно най-добрия икономически интерес.

Справедливата стойност на нефинансовите активи се определя като се вземе предвид способността на участниците да генерират икономически ползи като използват актива или като го продадат на друг пазарен контрагент, който ще използва актива по най-добрия и ефективен начин.

Дружеството прилага техники за оценка, подходящи при съответните обстоятелства, и за които са налице достатъчно данни за оценка на справедливата стойност, като максимизира използването на обозрими параметри и свежда до минимум използването на необозрими параметри.

Всички активи и пасиви, за които се използва при оценката им или се оповестява справедлива стойност, се делят на следните три нива на йерархия на базата на хипотезите на техниките на оценяване:

- Ниво 1 — Котирани (некорегирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено
- Ниво 3 — Техники за оценка, при които параметрите за оценка на справедливата стойност не могат да бъдат наблюдавани пряко или косвено

Към всяка балансова дата, Ръководството прави анализ на промените в справедливата стойност на активите и пасивите и следи за отражението им във финансовите отчети съгласно приетата счетоводна политика. Дружеството прави преценка дали е настъпила промяна в категоризирането на активите или пасивите съгласно хипотезите на техниките на оценяване. С помощта на сертифицирани оценители Ръководството сравнява всяка от промените в справедливата стойност на активите и пасивите с обозримите параметри за да се потвърди, че промените са разумни.

Дружеството определя активите и пасивите, за които следва да бъдат направени оповестявания във връзка със справедливата им стойност, на базата на техния характер, рискове и нивото на йерархия, в което те попадат, посочено по-горе.

Таблицата показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Не е включена информация за справедливите стойности, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност (както е към 31.12.2016г. и към 31.12.2015г.).

Към 31.12.2017г.

Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност	Балансова стойност		Справедлива стойност			
	Заеми и вземания	Други финансови пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
Парични средства и парични еквиваленти	2	-	2	2	-	-
Търговски и други вземания	534	-	534	534	-	-
Вземания от предприятия от група	208	-	208	208	-	-
Общо финансови активи	744	-	744	744	-	-

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

2. Принципи за
стойност
(продължение)

на финансовия отчет. МСФО 13 Оценяване на спр.

Финансови пасиви, които не
се оценяват по справедлива
стойност

Банкови заеми-нетекущи	10 540	11 220
Текущи задължения по получени заеми от несвързани лица (текущи финансови пасиви)	1,829	821
Търговски и други задължения	22	129
Задължения към предприятия от групата по получени заеми	2,676	3,048
Към 31.12.2016г.	15 067	15 218

Балансова стойност

Справедлива стойност

Финансови активи, които не
се оценяват по справедлива
стойност

	Заеми и вземания	Други финансови пасиви	Общо	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	об.
Парични средства и парични еквиваленти	9		9				
Търговски и други вземания	493	-	493	-	-	-	
Взеания от предприятия от група	394		394				
Общо финансови активи	896	-	896	-	-	-	

Финансови пасиви, които не
се оценяват по справедлива
стойност

Банкови заеми - нетекущи	11 220	15 400
Текущи задължения по получени заеми от несвързани лица (текущи финансови пасиви)	821	5 470
Търговски и други задължения	129	269
Задължения към предприятия от групата по получени заеми	3,048	-
Общо финансови пасиви	15 218	21 139

За инвестиционните имоти през 2017г. е направена пазарна оценка от независимия лицензиран оценител – Консултантска фирма „Брайт Консулт“ ООД. При оценката от независимия оценител са приложени два подхода и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на земи и сгради: „Метод на пазарните сравнения“ за земи и „Метод на вещната стойност“ за сгради. Данни за справедливата пазарна стойност и признатите приходи/разходи от преоценка са оповестени в бележки 4, 14 и 16.

Нови и изменени стандарти и разяснения.

За изготвянето на този годишен финансов отчет, следните нови, ревизирани или изменени постановления са задължителни за прилагане за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2017г.:

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

· Изменения в МСС 1: Инициатива за оповестяване (приети от ЕС) – Измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016 г. В тях се изясняват и се дават насоки за същественост и агрегиране, представяне на междинни суми, за структурата на финансовите отчети и оповестяването на счетоводната политика. Окуражават се дружествата да прилагат преценки при определяне на информацията, която да бъде оповестена, и как да се структурират техните финансови отчети. С измененията се поясняват, а не се променят съществуващи изисквания на МСС 1. Засегнатите области са:

- същественост при прилагане на изискванията за оповестяване;
- разгърнато представяне и обединение на определени статии;
- подредба при предоставянето на пояснителните бележки;
- включване на междинни сборове на лицето на финансовите отчети;
- представяне на друг всеобхватен доход, възникващ при отчитане на инвестиции, отчетени в асоциирани и/или съвместно контролирани предприятия по метода на собствения капитал.

Няма съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

· Годишни подобрения в МСФО – цикъл 2012-2014 г. (Годишни подобрения 2012-2014 Cycle, издадени през септември 2014 г., приети от ЕС) - Измененията, приложими за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016 г., включват:

1. Изменение на МСС 19 – С изменението, се пояснява, че корпоративните облигации с високо качество, използвани при оценката на дисконтовия процент за доходи след напускане следва да бъдат деноминирани в същата валута като ползите ще бъдат платени. Изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
2. Изменение на МСФО 5 (Годишни подобрения 2012-2014 Cycle, издаден през септември 2014 г.) - Изменението, добавя специфични насоки когато предприятието прекласифицира активи (или групата за извеждане от употреба) от държани за продажба да се предостави за разпределение към собствениците, или обратно, и за случаите, в които актива преставя да е държан за продажба. Изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
3. Оповестявания в междинни финансови отчети – промени в МСФО 7 (нетирание) и МСС 34 (информация, оповестена другаде, уточнения). Пояснение на израза-изискване „на друго място в междинния финансов отчет“, т.е. това означава както представянето на информацията в кое и да е място в междинния финансов отчет, но и представянето на друго място в цялостната междинна отчетност (доклади), вкл. междинни доклади на ръководството, стига да е налице кръстосана референция между междинния финансов отчет и мястото, където е включено оповестяването (МСС 34).
4. Изменение на МСФО 7 – Обслужващи договори като индикация за продължаващо участие в прехвърлен актив. Изменението, добавя насоки за изясняване дали даден договор за сервизно обслужване с продължаващо участие в прехвърлен актив. Изменението няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

· Изменения в МСФО 11: Отчитане на придобиване на участия в съвместни дейности (приет от ЕС) – Измененията предоставят нови насоки относно счетоводното третиране на придобиването на дялове в съвместно контролирани дейности, в които съвместно контролираната дейност представлява бизнес. С изменението се определят за прилагане принципите на отчитане на бизнес комбинация съгласно МСФО 3, при придобиване от

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

страна на инвеститор на дялове в съвместна дейност, която представлява бизнес. Измененията се отнасят както за първоначално придобиване на участие в съвместна дейност, така и придобиването на допълнително участие. Няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

· Изменения в МСС 16 и МСС 38: Уточняване на допустимите методи за амортизация • (издадени през май 2014 г., приети от ЕС) - Измененията добавят насоки и целят да изяснят, че (и) използването на методи, основани на приходите, за да се изчисли амортизацията на актив е неуместно, защото приходите, генерирани от дейност, която включва използването на даден актив като цяло отразява фактори, различни от консумацията на икономическите ползи, възплътени в актива, и (II) приходи обикновено се предполага, че е неподходяща основа за измерване на консумацията на икономическите ползи, възплътени в нематериален актив; Въпреки това, тази презумпция може да бъде оборена в някои ограничени случаи. Те са проспективно в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2016 г. Ръководството не предвиждат никакъв ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

· Изменения в МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуален финансов отчет (издаден през август 2014 г., приет от ЕС) – Измененията, позволяват на правните субекти да използват метода на собствения капитал за отчитане на инвестициите в дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия в своите индивидуални финансови отчети. Предвидено е прилагане на измененията със задна дата, в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителни оценки и грешки. Ръководството не се е възползвало от възможността и не е променило политиката за отчитане по цена на придобиване в индивидуалните финансови отчети на инвестиции в дъщерни, съвместни или асоциирани предприятия.

· Изменение в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Приложение на изключение за консолидация (приети от ЕС). Изяснява се прилагането на консолидационни изключение за инвестиционни предприятия и техните дъщерни дружества. Определя се дали дадено предприятие е инвестиционно предприятие. Няма ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

б) Нови и изменени стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Дружеството не е приложило следните нови стандарти, изменения и разясненията, които са били издадени от СМСС (IASB), но все още не са в сила за финансовата година, започваща на 01 януари 2016 г. Ръководството очаква, че новите стандарти, изменения и разясненията, ще бъдат приети в годишните финансови отчети на Дружеството, когато те влизат в сила. Дружеството е оценило, където е възможно, потенциалното въздействие на всички тези нови стандарти, изменения и разяснения, които ще бъдат ефективни за бъдещи периоди.

• МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01 януари 2016 г., но не са приети от ЕС – отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период). Тази промяна възниква във връзка непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011г.) в случаите на

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

транзакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при транзакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес – печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато транзакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 – печалбата или загубата се признава изцяло.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

б) Нови и изменени стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

- Изменение в МСС 7 Отчет за паричните потоци – Инициатива по оповестяване, (издаден през декември 2014 г., все още не са приети от ЕС) – Изменението е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017 г. Изменението изисква детайлно равнение на началните и крайните салда на всички позиции, включени като потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци. Изискват се допълнителни оповестявания за промените във финансовите пасиви във връзка с: промени от финансова дейност, промени от получаване и загуба на контрол над дъщерни дружества, ефекти от курсови разлики, промени в справедливи стойности и други промени. Цели се ползвателите на финансовите отчети да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Изменението не се очаква да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
- Изменение в МСС 12 Данъци върху дохода, (издадени през май 2014г., все още не са приети от ЕС) – Изменението се отнася за признаване на отсрочен данъчен актив за нереализирани загуби. Изменението е в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2017 г. Ограниченото изменение е свързано с разяснение относно отчитането на отсрочените данъчни активи, които възникват при преоценка на дългови инструменти отчитани по справедлива стойност. С промяната се уточнява следното: 1) нереализираните загуби на дългови инструменти оценявани по справедлива стойност и за данъчни цели – по цена на придобиване, води до възникване на намаляеми временни разлики, 2) предположенията за бъдещи данъчни печалби не следва да включват ефектите от намаления в резултат на намаляеми временни разлики, 3) ако според данъчното законодателство има ограничения за усвояване на данъчни загуби, прегледа и оценката на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид. Ръководството не очаква изменението да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.
- Изменения в МСФО 9, (издадени през юни 2014г., приети от ЕС) – Измененията, приложими за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018 г. МСФО 9 изисква за всички признати финансови активи, които са в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти, признаването и измерването им да бъде последващо отчетено по амортизируема цена или справедлива стойност. По-специално дълговите инвестиции, които се държат в рамките на един бизнес модел, чиято цел е да събира договорните парични потоци и които имат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва по главницата и не са закрити, обикновено се оценяват по амортизирана стойност в края на следващите отчетни периоди. Всички останали дългови инвестиции и капиталови инвестиции се измерват по тяхната справедлива стойност в края на последващите счетоводни периоди.
Най-значителният ефект от МСФО 9, касаещ класификацията и измерването на финансовите пасиви засяга отчитането на промените в справедливата стойност на безсрочен финансов пасив (определени по справедлива стойност в печалбата или загубата) дължаща се на промени в кредитния риск на този пасив. По-специално, съгласно МСФО 9, за финансови пасиви, които са определени по справедлива стойност в печалбата или загуба, стойността на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив, която се дължи на промените в кредитния риск (рейтинг) на този пасив се признава в друг всеобхватен доход, освен ако признаването на ефекта от промените в кредитния риск на пасива в друг всеобхватен доход ще създаде или увеличи счетоводно несъответствие в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност, произтичащи от кредитния

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

риск на финансов пасив впоследствие не се прекласифицират в печалба или загуба. В момента съгласно МСС 39, цялата сума на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив определен по справедлива стойност в печалба или загуба се признава в печалбата или загубата.

Изискванията за отписване се запазват почти непроменени съгласно МСС 39 (освен за опцията на справедливата стойност).

Не се изисква преизчисление на сравнителната информация, но се позволява ретроспективно прилагане.

б) Нови и изменени стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Ръководството очаква МСФО 9 да бъде приложен от Дружеството в годишните финансови отчети, когато това стане задължително, също така, че прилагането на новия Стандарт ще има значителен ефект върху сумите отчетени по повод финансовите активи и финансовите пасиви на Дружеството. Въпреки това, не е уместно да се предоставя разумна приблизителна оценка на ефекта до завършването на детайлния преглед.

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и поясненията към Стандарта (издаден през май 2014 г., приет от ЕС) – Издадения нов стандарт е приложим за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018 г., заменя МСС 11, МСС 18 и техните тълкувания (SIC-31 и КРМСФО 13, 15 и 18). Стандартът ще има ретроспективно приложение, с някои изключения. Цели се уеднаквяване на изискванията на МСФО с Общоприетите принципи и правила в САЩ. В обхвата на стандарта са договорите с клиенти и договори за продажба на нефинансови активи, които не са свързани с регулярната дейност (напр. ИМС). Изключени от обхвата на Стандарта са Договорите за лизинг, застрахователните договори, финансови инструменти и определени непарични бартерни сделки.

Стандартът съдържа единен модел, който е приложим за всички договори с клиенти и два подхода за признаване на приходи: в течение на времето или в определен момент от времето. Моделът включва базиран на договора анализ на транзакциите от пет стъпки, за да се определи кога и какъв приход да бъде признат, който модел се прилага за всички договори с клиенти. Стандартът включва обширни нови изисквания за оповестяване. Новите оповестявания може да представляват важна допълнителна информация за инвеститорите и конкурентите относно бизнес практиките и перспективите пред Дружеството. Не се допускат изключения относно чувствителна търговска информация. Ръководството очаква, че МСФО 15 ще бъдат приети във финансовите отчети на Дружеството, когато стане задължителен и че прилагането на новия стандарт може да има значителен ефект върху сумите, отчетени по отношение на приходите. Въпреки това, не е възможно да се осигури разумна оценка на това действие, докато не е завършен подробен преглед. Ръководството е процес на оценяване на ефектите върху финансовите отчети на Дружеството и счита, че не е уместно да се предоставя разумна приблизителна оценка на ефекта до завършването на детайлния преглед.

- Изменение на МСФО 2: Класификация и оценка на сделки на базата на акции (все още не са приети от ЕС). Измененията поясняват следното:

1. При определяне на справедливата стойност на плащания на база акции в брой, отчитането на ефектите на придобиване, трябва да следват същия подход както за плащания на базата на акции, уреждани с акции.

2. Когато данъчен закон или друга разпоредба изисква предприятието да отдържи

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет. Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

определен брой инструменти на собствения капитал, равен на паричната стойност на данъчно задължение на работника или служителя, за да покрие данъчен пасив, дължим от работника или служителя на данъчния орган, т.е. споразумението за плащане на базата на акции има характеристика на "нетна сума", такива споразумения трябва да бъдат класифицирани изцяло като собствен капитал, при условие че плащането на базата на акции би било класифицирано като собствен капитал, ако я нямаше характеристиката „нетна сума“ за уреждане.

3. В случай, че промяната в плащането на базата на акции, променя сделката - от уредена с парични средства в уредена с капитала, трябва да се отрази следното:

- i) оригиналното задължение се отписва
- ii) уредено с капитал плащане на база акции се признава на датата на промяна в плащането по справедливата стойност на капиталовия инструмент, който се предоставя до степента в която услуга е получена към датата на промяна и
- iii) разликите между отчетната стойност на задължението на датата на модификация и сумата призната в собствен капитал следва да се признае в печалба или загуба веднага.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01 януари 2018 г., като по-ранно прилагане е позволено. Специфични преходни разпоредби също са приложими. Ръководството на Дружеството не очаква, че прилагането на измененията в бъдеще би имало значително въздействие върху финансовите отчети на Дружеството, тъй като Дружеството няма споразумения за разплащане на средства на базата на акции, или каквито и да било споразумения за удържане на данък при източника във връзка с плащания на база акции.

- Изменение на МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (все още не са приети от ЕС) - Изменението, приложимо за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2018 г. Не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

- МСФО 16 Лизинг (все още не е приет от ЕС), в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2019 г. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за отчитане на лизинг – МСС 17 и настоящите насоки за лизинг – КРМСФО 4, ПКР 15 и ПКР 27. МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса/отчета за финансовото състояние и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения.

Определението за лизинг се фокусира върху понятието за контрол, използвано в МСФО 10 и МСФО 15. Въвеждат се нови-изисквания за представяне и оповестяване. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество, но е възможно да настъпят основания за прекласификация. При лизингополучателите се предвижда за всички лизинги с продължителност повече от 12 месеца да се признава актив „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и съответно ще се отчита задължение по тези договори. Освен това, класификацията на паричните потоци също ще бъде засегната, тъй като плащанията по оперативен лизинг съгласно МСС 17 се представят като оперативни парични потоци; за разлика, при модела заложен в МСФО 16, лизинговите плащания ще бъдат разделени на плащания на главница и плащания на лихви, който ще бъде представяни съответно като парични потоци от финансова дейност и парични потоци от оперативна дейност. Предвижда се ретроспективно приложение с някои изключения.

Ръководството е процес на оценяване на ефектите върху финансовите отчети на Дружеството и счита, че не е уместно да се предоставя разумна приблизителна оценка на ефекта до завършването на детайлния преглед.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Съпоставима информация

Значимите счетоводни политики, посочени по-долу са прилагани последователно от Дружеството във всички представени периоди

Действащо предприятие

През годината, приключваща на 31 декември 2017, Дружеството е реализирало печалба в размер на 407 хил. лв. Въпреки, че текущите задължения не са покрити с текущи активи, като недостига към 31 декември 2017г. е 3,783 хил.лв. ръководството счита, че ще успее да погасява текущите си задължения, вкл. с допълнително финансиране и не счита, че ще бъде нарушен принципа „Действащо предприятие“ в обозримо бъдеще. Текущите задължения са основно към предприятия от Групата – 2 676 хил.лв. Нетекущите задължения са основно по банков кредит. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си чрез продажба на някои от притежаваните имоти, разсрочване на задълженията си, а също и чрез подкрепа от Собственика, в случай на необходимост. Ръководството и едноличния собственик нямат планове за прекратяване на дружеството. Има подписани дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти (бележки 4 и 19).

Функционална валута и валута на представяне

Съгласно българското законодателство, Дружеството води счетоводството си и изготвя финансовите си отчети в български лева (лв.), националната валута на Република България, която е валутата на представяне. Ръководството счита, че функционалната валута на Дружеството е български лев, която е валутата на основната икономическа среда, в която осъществява дейността си. Българският лев е фиксиран към еврото при обменен курс 1.95583 лева за 1 евро. Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева (хил. лв.).

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителните за годината валутни курсове на Българска народна банка. Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на самата сделка. Валутно-курсните разлики, възникнали при извършване на валутните операции включително при разплащане се признават в отчета за всеобхватния доход.

Приблизителни счетоводни преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да извърши преценки и предположения, които оказват влияние върху отчетените суми на активите и задълженията и оповестяванията на условните активи и задължения към датата на финансовия отчет

и върху отчетените суми на приходите и разходите през отчетния период. Действителните резултати могат да се различават от тези приблизителни преценки.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Имоти, машини и съоръжения

При първоначално признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба от ръководството.

След първоначалното му признаване имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизацията на дълготрайните материални активи се начислява на база на линейния метод с цел отписване на себестойността на всеки актив до неговата остатъчна стойност в съответствие с очаквания полезен живот, както следва:

Сгради	4%
Машини, съоръжения и оборудване	10 - 20%
Компютри и софтуер	50%
Транспортни средства	25%
Други дълготрайни активи	6 - 15%

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчитат като текущи за периода.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят, като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани от Дружеството основно за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

До 2009 след първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват от Дружеството по себестойност минус натрупани амортизации. Амортизацията е начислена на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти, които са в процес на изграждане, които не са пуснати в експлоатация и земята не се амортизират.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане или разработване и се отчитат по цена на придобиване докато строителството приключи, след което се рекласифицират и отчитат като инвестиционни имоти.

Считано от 2009 Дружеството прилага модела на справедлива стойност при отчитане на инвестиционните имоти, съгласно МСС 40, като във връзка с извършената промяна, към 31 декември 2009 балансовата стойност на инвестиционните имоти земи и сгради е приведена в съответствие с извършена от лицензиран оценител оценка. За инвестиционните имоти към 31 декември 2017г. е направена нова пазарна оценка от лицензиран оценител – Консултантска фирма „Брайт Консулт“ ООД

Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Лизинг на имоти, машини, съоръжения и оборудване, където Дружеството поема в значителна степен всички ползи и рискове от собствеността се класифицира като финансов лизинг. Договорите

по финансов лизинг се капитализират по справедливата стойност на актива по лизинга или ако е по-ниска – по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.

Всяко плащане по лизинг се разпределя между задължението и финансовите разходи така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент върху остатъчното салдо. В зависимост от матуритета си, задълженията по лизинговия договор, нетно от финансовите разходи, се посочват като дългосрочни или краткосрочни задължения. Лихвата по финансовия разход се признава в отчета за всеобхватния доход за целия период на лизинговия договор.

Лизинг на активи, различен от финансовия лизинг, се класифицира като експлоатационен лизинг. Плащанията, извършени при експлоатационен лизинг се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база на линейния метод за периода на лизинговия договор.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой, депозити в банки и инвестиции във финансови инструменти, нетно от банкови овърдрафти.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има текущи законови или конструктивни задължения, възникнали в резултат на минало събитие, и когато е вероятно изтичане на ресурси, включващи икономически ползи, за покриване на задължението и може да се направи разумна оценка на сумата на произтичащите от това загуби.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Данъци

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство. Данък печалба е изчислен на база на облагаемата печалба, получена чрез коригиране на финансовия резултат за някои приходни и разходни позиции, съгласно изискванията на законодателството.

Отсрочени данъчни активи/пасиви са изчислени за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като е използван балансовия метод.

Данъчният ефект, свързан със сделки или други събития, отчетени в отчета за всеобхватния доход, също се отчита в отчета за всеобхватния доход, а данъчният ефект, свързан със сделки и други събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Задълженията по отсрочени данъци се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, за която към момента на сделката не дава отражение, нито на счетоводната, нито на данъчната печалба/(данъчна загуба).

Вземанията по отсрочени данъци се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане, до степента, в която е вероятно да има налична облагаема печалба, срещу която да се извършат съответните приспадания по отсрочени данъчни вземания. Това не се отнася за случаите, когато те възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, за която към момента на сделката не дава отражение, нито на счетоводната, нито на данъчната печалба/(данъчна загуба).

При определянето на отсрочените данъчни активи и пасиви са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрацията му.

Финансови активи и пасиви

Финансовите активи и пасиви се оценяват, прилагайки метода на ефективната лихва съгласно изискванията на МСС 32 и МСС 39. Методът на ефективната лихва е метод на изчисляване на амортизирана стойност на даден финансов актив или пасив (или група финансови активи или пасиви) и разпределение на приходите и разходите за лихви върху съответстващия период. Ефективен лихвен процент е този процент, който дисконтира очакваните парични плащания или постъпления по време на целия предполагаем срок на финансовия инструмент, а вслучай на необходимост и за по-кратък период до нетната настояща стойност на финансовия актив или финансовия пасив.

Заеми

Заемите първоначално се признават при получаване на постъпленията, нетно от възникналите разходи по транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния доход, като всяка разлика между получените постъпления (нетно от разходите по транзакцията) и сумата за погасяване се признава в отчета за всеобхватния доход за периода на заема.

2. Принципи за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Приходи и разходи за лихви

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия лихвен процент.

Свързани лица

За целите на изготвяне на приложения финансов отчет, собственикът на Дружеството, висшето ръководство, заедно с близки членове на техните семейства, във всеки един случай и за дружества, контролирани от тях, се считат за свързани лица.

Нетекущи активи (или групи за извеждане от употреба) държани за продажба

Нетекущ актив (или група за извеждане от употреба) държан за продажба представлява актив, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба отколкото, чрез продължаващо използване. За да е такава продажбата трябва да бъде силно вероятна и нетекущия актив (или група за извеждане от употреба) трябва да бъде на разположение за незабавна продажба в настоящето си състояние. Подходящо ниво на ръководството трябва да е обвързано с тази продажба, която трябва да се очаква да отговаря на изискванията за признаване, като завършена продажба в рамките на една година от класификацията на актива, като държан за продажба. Активи за извеждане от употреба и нетекущи активи, държани за продажба са включени във финансовия отчет на финансовото състояние по справедлива стойност намалена с разходите за продажба, ако тя е по-ниска от предишната балансова стойност. След като даден актив е класифициран като държан за продажба или е включен в група от активи държани за продажба амортизацията спира да се начислява.

Ако предприятието е класифицирало даден актив (или група за извеждане от употреба) като държан за продажба, но вече не се удовлетворяват критериите, то преустановява класифицирането на актива (или групата за извеждане от употреба) като държан за продажба.

Предприятието оценява нетекущия актив, който престава да бъде класифициран като държан за продажба (или престава да бъде включван в група за извеждане от употреба, класифицирана като държана за продажба) по-ниската от: неговата балансова стойност преди активът да е бил класифициран като държан за продажба, коригиран за каквато и да било амортизация или преоценки, които биха били признати, ако активът (или групата за извеждане от употреба) не е бил класифициран като държан за продажба; и неговата възстановима сума към датата на последващото решение той да не бъде продаван.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

3.Имоти, машини и съоръжения

Движенията за 2016 годината са както следва:

	Машини, Съоръжения и оборудване	Общо
Отчетна стойност към 01.01.2015*	246	246
Отписани	-	-
Отчетна стойност към 31.12.2015	246	246
Натрупана амортизация към 01.01.2016	37	37
Начислена амортизация за годината	15	15
Натрупана амортизация към 31.12.2016	52	52
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2016	194	194
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 01.01.2016	209	209

Движенията за 2017 годината са както следва:

	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар и други	Общо
Отчетна стойност към 01.01.2016	246	-	246
Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
Отчетна стойност към 31.12.2016	246	-	246
Натрупана амортизация към 01.01.2017	52	-	52
Начислена амортизация за годината	15	-	15
Отписана амортизация за годината	-	-	-
Натрупана амортизация към 31.12.2017	67	-	67
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2017	179	-	179
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31.12.2016	194	-	194

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. Инвестиционни имоти

Движенията за 2017 годината са както следва:

	Земи	Сгради	Инфраструктура	Общо
Балансова стойност към 01.01.2017	6,844	9,448	658	16,950
Увеличение/Намаление от трансфер на актив квалифициран като инфраструктура в земя	229	-	(229)	-
Преоценка на инвестиционните имоти	485			485
Обезценка на имвесиционните имоти		(61)		(61)
Продадени инвестиционни имоти	-	-	-	-
Балансова стойност към 31.12.2017	7,558	9,387	429	17,374

Движенията за 2016 годината са както следва:

	Земи	Сгради	Инфраструктура	Общо
Балансова стойност към 01.01.2016	11,763	9,559	658	21,980
Увеличение от трансфер на активи държани за продажба в инвестиционни имоти		-	-	-
Преоценка на инвестиционните имоти	(109)	(111)	-	(220)
Продадени инвестиционни имоти	(4,810)	-	-	(4,810)
Балансова стойност към 31.12.2016	6,844	9,448	658	16,950

Най-съществените недвижими имоти на дружеството - терен, подобрения върху терена и сграда, представляваща комплексна база са отдадени дългосрочно под наем на „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД и се използват от наемателя за генерално представителство на марката „МАН“, сервизен център и ликвидационен застрахователен център. Дружеството реализира приходи от отдаването им под наем през цялата 2017 г.

През 2016 г. е направена продажба на два от инвестиционните имота, находящи се в гр. Русе и в с. Кривина, район Панчарево, от което Дружеството е реализирало печалба в размер на 1,553 хил.лв. (бележка 14)

За всички инвестиционни имоти към 31.12.2017 г. е възложена и изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител. Признати са разходи от обезценка на инвестиционните имоти в отчета за 2017 г. на стойност 61 хил.лв. и приходи от преоценка на инвестиционните имоти на стойност 485 хил.лв. (виж и бележка 16)

Доходите от наем от инвестиционни имоти за 2017г. са в размер на 754 хил.лв. (2016 – 754 хил.лв)

Няма направени разходи за инвестиционните имоти за 2017г., Разходите за консумативи, ДНИ и ТБО - са изцяло за сметка на наемателите, съгласно договорите за наем. Върху всички недвижими имоти са учредени ипотечи за обезпечаване на кредити на дружеството.

5. Разходи за данъци

Отсрочените данъци се изчисляват като се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат ефективни към датата на бъдещата им реализация. Към датата на изготвяне на финансовия отчет няма информация за очаквани промени в данъчната ставка, която за 2017 е в размер на 10% (2016: 10%) и ще се запази и през 2018г.

Начислените отсрочени данъци към 31 декември 2017 и към 31 декември 2016 и съответно движението през 2015г. и 2016г. са несъществени, под 1 хил.лв., поради което не са представени в настоящия финансов отчет. Начислени са отсрочени данъци за компенсируеми отпуски и амортизируеми активи.

Данъкът върху резултата от дейността се различава от теоретичната сума, която би се получила в резултат на използването на действащият данъчен процент, както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Печалба/(Загуба) преди облагане с данъци	407	944
Първоначален данък изчислен на база ставка от 10% (2015: 10%; 2014:10%)		
Данъчен ефект от временни и постоянни данъчни разлики в намаление или увеличение на финансовия резултат	407	944
ДАНЪЧЕН РАЗХОД /(ПРИХОД)	-	-

Поради липса на достатъчно сигурност доколко ще има обратно проявление по преценка на ръководството към 31 декември 2017г. не са признати отсрочени данъци за регулиране на слаба капитализация в размер на 144 хил.лв., с право на пренасяне до 2020г. и на данъчна загуба с право на пренасяне до 2021г. в размер на 3 200 хил.лв.

6. Текущи търговски и други вземания

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Вземания от клиенти	522	376
Други	12	117
ОБЩО	534	493

7. Вземания от предприятия от Група

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Вземания от продажби на свързани лица от Група	208	394
ОБЩО	208	394

8. Парични средства и парични еквиваленти

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Разплащателни сметки	2	9
ОБЩО	2	9

9. Основен капитал

	Брой дялове	Стойност на дяловете
Основен капитал към 01.01.2017	1,501	1,501
Основен капитал към 31.12.2017	1,501	1,501

	Брой дялове	%
Акционери		
МВБ Имоти ЕООД	1,501	100

Апорт на вземане на „ЕНТАИЛО ХОЛДИНГС“ ООД към „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД (предишно наименование на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД), в размер на 1,000,000 лв., представляваща част от дължимата главница от „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД на „ЕНТАИЛО ХОЛДИНГС“ ООД, на основание Договор за заем от 19.11.2004 г., сключен между „Сентръл Юрп Файнанс“ /Холдинг/ С.А. или на кратко „Чефин холдинг“ С.А. и „ЧЕФИН РИЪЛ ЕСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД за сума в размер на 6,845,405 лв., и анекси към него от 30.11.2005 г.; 19.02.2007 г.; 07.01.2008 г.; 07.01.2009 г.; 04.01.2010 г.; 01.08.2011 г.; 30.12.2011 г., и Споразумение за прехвърляне на вземане от 30.12.2010 г. сключено между „Чефин холдинг“ С.А. и „ЕНТАИЛО ХОЛДИНГС“ ООД.

Увеличението на капитала на Дружеството е одобрено с решение на едноличния собственик на 23.05.2012 г.

В края на 2013 г.е извършена продажба на 100% от дяловете в Дружеството от страна на Ентаило Холдингс Лимитид (Entailo Holdings Limited). Новият собственик на Дружеството е Фиско Груп ЕООД. С Договор за покупко – продажба от 30.12.2015г., „Фиско Груп“ ЕООД продава всичките свои 1501 броя акции от капитала на „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „МВБ Имоти“ ЕООД. От 30.12.2015г. собственик на 100 % от акциите от капитала на Дружеството вече е „МВБ Имоти“ ЕООД.

10. Нетекущи финансови пасиви

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Банкови кредити – нетекуща част	10,540	11,220
ОБЩО	10,540	11,220

10. Нетекущи финансови пасиви (продължение)

С договор от 13.03.2014г. за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл.740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика. С решение № 518 от 07.04.2014г. на СГС е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебното споразумение. До 2017г. като нетекущи финансови пасиви е представена нетекущата част от разсрочените задължения към кредиторите. За уреждане на част от задълженията е получен банков кредит през 2015г. Към 31 декември 2017г. нетекущите пасиви включват нетекущата част от задълженията по получения банков кредит. В бележка 12 са описани условията по заемите.

11. Търговски и други задължения

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Задължения към доставчици	1	2
Дължим ДДС	13	20
Задължения по трудови възнаграждения	3	8
Други	5	99
ОБЩО	22	129

В други задължения са включени публични задължения (към.31.12.2017г. – надплатена сума от контрагент – 5 хил.лв., а към 31.12.2016г. – (към.31.12.2016г. – МДТ за 93 хил.лв., ДДФЛ за внасяне – 1 хил.лв. и надплатена сума от контрагент – 5 хил.лв).

12. Текущи финансови пасиви

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Банкови кредити – текуща част	1,346	720
Заем несвързани лица – БПЕК ЕООД и Павлекс 97 ЕООД	483	101
Заем свързани лица от Групата – МВБ Имоти ЕООД	2,676	3,048
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ:	4,505	3,869

Описание на заемите към 31 декември 2017 и 2016г.:

По Договор за банков кредит от 30.12.2015г., към 31 декември 2017г. се отчитат текущи задължения в размер на 720 хил.лв. и нетекущи задължения в размер на 10,540 хил.лв. Годишната лихва е в размер на 1 – месечен софибор+4 пункта, но не по-малко от 4%. Последната вноска по заема е с падеж 30.12.2025г. За обезпечаване на вземанията в ползва на Банката е учреден особен залог по реда на ЗОЗ върху търговското предприятие, както и първи ред ипотеки върху недвижимите имоти собственост на дружеството. Към 31.12.2017г. в текущите финансови пасиви се включват и 626 хил.лв, представляващи неразрешен банков овърдарфт.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Заеми от МВБ Имоти ЕООД

Съгласно договор за паричен заем от 25.05.2016г. "Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД има текущо задължение към „МВБ Имоти“ ЕООД към 31 декември 2017г. в размер на 2,676 хил.лв., от които 2,582 хил.лв. неизплатена главница и 94 хил.лв. задължения за лихви. Договорената годишна лихва е 5 %. Няма предвидени обезпечения.

Заеми от БПЕК ЕООД

Към 31 декември 2017г. Дружеството отчита задължения в размер на 93 хил.лв. към БПЕК ЕООД по Договор за временна финансова помощ от 29.07.2016г., в т.ч. главница - 87 хил.лв. и лихви - 6 хил.лв. Заемната сума е в размер на 87 хил. лв., при годишна лихва в размер на 6% и срок на връщане 29.07.2018г. Няма предвидени обезпечения.

Заеми от ПАВЛЕКС 97 ЕООД

Към 31 декември 2017г. Дружеството отчита задължения в размер на 380 хил.лв. към Павлекс 97 ЕООД по Договор за временна финансова помощ от 15.08.2017г., в т.ч. главница - 376 хил.лв. и лихви - 4 хил.лв. Заемната сума е в размер на 376 хил. лв., при годишна лихва в размер на 4,5% и срок на връщане 30.12.2018г. Няма предвидени обезпечения.

13. Приходи от дейността

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Приходи от наем на продажбен и следпродажбен център и оборудване	754	754
ОБЩО	754	754

14. Други приходи

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	6,363
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	-	(4,810)
Нетна печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	1,553
Преоценка на инвестиционни имоти	488	-
Отписани задължения и други	-	2
ОБЩО	488	1,555

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

15. Разходи за външни услуги

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Пазарна оценка	1	42
Застраховка	7	8
Одит и счетоводно обслужване	8	12
Държавни такси	2	155
Нотариални такси	2	2
ОБЩО	20	219

16. Други оперативни разходи

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Обезценка на инвестиционни имоти	61	220
Други разходи	31	8
ОБЩО	92	228

17. Финансови разходи, нетно

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
Разходи за лихви	604	823
Други разходи по заеми	-	-
Банкови такси	17	12
ОБЩО	621	835

18. Свързани лица

Дружеството – майка е оповестено в бележка 9.

Крайното дружество-майка е „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД.

Настоящия финансов отчет ще се включи в консолидирания финансов отчет на „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД, който се планира да бъде публикуван до 30 юни 2018г.

Дружеството има икономически взаимоотношения със следните свързани лица:

- „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД (крайно дружество майка) от 30.12.2015г.
- „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД (свързано лице до 30.12.2015г.)
- „МВБ Имоти“ ЕООД – дружество-майка от 30.12.2015г.

Съгласно договор за наем от 06 март 2013 г, Анекс No 1 от 28.08.2014г и Анекс No 2 от 30.12.2014г., „Ринг Истейтс България“ ЕАД отдава под наем на „МВБ Трак Енд Бъс България“ АД, собствения си недвижим имот, находящ се в гр. София, район Връбница бул. „Сливница“ 425, а именно – „Комплексна База Ивеко“.

18. Свързани лица (продължение)

Приходи от наем

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
„МВБ Трак Енд Бъс България“ АД	563	563
ОБЩО	563	563

Вземания от клиенти

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
„МВБ Трак Енд Бъс България“ АД	208	324
ОБЩО	208	324

Получени заеми

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Заеми от МВБ Имоти ЕООД – главница	2,582	2,958
Заеми от МВБ Имоти ЕООД – дължима лихва	94	90
ОБЩО	2,676	3,048

Разходи за лихви

	Годината, приключваща на 31.12.2017	Годината, приключваща на 31.12.2016
МВБ Имоти ЕООД	94	90
ОБЩО	94	90

Изплатените възнаграждения по Договор за управление и контрол за 2017г. са в размер на 20 хил.лв. (за 2016г. са изплатени възнаграждения на ръководството в размер на 25 хил.лв.).

19. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31.12.2017 година Дружеството има сключени дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, както следва:

- договор 1 с месечен наем 24 хил.евро – срок м.Март 2023г.
- договор 2 с месечен наем 3 хил.евро – срок 01 Септември 2019г.
- договор 3 с месечен наем 10 хил.лв. – срок 01 Ноември 2019г.

20. Управление на финансовия риск*Фактори на финансовия риск*

Естеството на дейността на Дружеството го излага на редица финансови рискове, включително от ефекта на обменните курсове на чуждестранните валути и лихвените проценти. Ръководството наблюдава цялостния риск и търси начини за минимизиране потенциалните неблагоприятни ефекти върху дейността на Дружеството.

Капиталов риск

Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на отношението на дълг към капитал. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2015.

Капиталовата структура на Дружеството се състои от краткосрочни заеми, парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал, включващ основен капитал и натрупана загуба.

Коефициент на задлъжнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2017 и 2016 е както следва:

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Текущи и нетекущи финансови пасиви	14,562	14,988
Парични средства и парични еквиваленти	2	9
Текущи и нетекущи финансови пасиви, нетно от парични средства	14,560	14,979
Собствен капитал	3,230	2,822
Коефициент на задлъжнялост (текущи и нетекущи финансови пасиви, нетно от парични средства към собствен капитал)	5	5

Категории финансови инструменти

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Финансови активи		
Търговски и други вземания	742	887
Парични средства и парични еквиваленти	2	9
Финансови пасиви		
Търговски и други задължения	505	230
Финансови пасиви	14,562	14,988

20. Управление на финансовия риск (продължение)*Лихвен риск*

Към отчетната дата профилът на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2017

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Към 31.12.2017	Към 31.12.2016
Инструменти с фиксирани лихвени проценти		
Парични средства и парични еквиваленти	2	9
Други финансови пасиви	(2 679)	(3 056)
Нетна експозиция	(2 677)	(3 047)
Инструменти с променливи лихвени проценти		
Банкови заеми	(11 260)	(11 940)
Нетна експозиция	(11 260)	(11 940)

Кредитен риск

Кредитният риск се отнася до евентуалната невъзможност на част от клиентите да погасят задължението си. Дружеството не е изложено на съществена концентрация на кредитен риск. Въпреки липсата на формално приета кредитна политика, Дружеството регулярно разглежда и извършва контрол, който да гарантира, че продажбите са извършени на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква от времевото разминаване на договорените падежи на паричните активи и задължения и възможността длъжниците да не са в състояние да уредят задълженията си към Дружеството в стандартните срокове.

Към 31 декември 2017 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	От 5 г. до 10 г.	Общо
Финансови пасиви	4,022	-	10,540	14,562
Търговски и други задължения	505	-	-	505
Общо финансови пасиви	4,527	-	10,540	15,067

Към 31 декември 2017 финансовите пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчен срок от датата на отчета за финансовото състояние до датата на последващо договаряне или предвиден падеж, са както следва:

20. Управление на финансовия риск (продължение)

	До 1 г.	От 1 г. до 5 г.	От 5 г. до 10 г.	Общо
Задължения по заеми	1,346	3,600	6,940	11,886
Търговски и други задължения, вкл. св. лица	3,181	-	-	3,181
Общо финансови пасиви	4,527	3,600	6,940	15,067

Валутен риск

Поради осъществяване на дейността си в национален мащаб и в рамките на Европейския съюз Дружеството е изложено на незначителен валутен риск. Дружеството не генерира приходи/разходи във валути, различни от българския лев и еврото. Поради това ръководството на Дружеството счита, че ефектът от възможната промяна на валутните курсове не би повлияло съществено на печалбата или загубата.

21. Събития след датата на финансовия отчет

Няма други събития настъпили след датата на финансовия отчет, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания.

„РИНГ ИСТЕИТС КЪМПАНИ“ ЕАД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА 2017 година**

приет от Съвета на директорите с решение от 24.05.2018г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2017г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Европейския съюз (ЕС).

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството "Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД /предишно име „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД/ е регистрирано в България с решение № 1 от 26 февруари 2002 г. на софийски градски съд, фирмено дело № 1958 / 2002 г. и е със седалище гр. София, р-н Връбница, бул.Сливница № 425.

Основната дейност е изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси и др., както и участие в други търговски дейности, осъществяването на които не е забранено от българското законодателство.

С решение 873 от 13.05.2013 г. Софийски градски съд открива производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ срещу Чефин Риъл Естейт България ЕООД и обявява неплатежоспособността на Дружеството като определя начална дата – 30.01.2012 г. Назначава за временен синдик Николай Митов и налага общ запор и възбрана върху имуществото на дружеството.

С решение № 518 от 07.04.2014г. на Софийски градски съд е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебно споразумение. Съгласно договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл.740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика.

През 2015г. е преобразувана правната форма на Дружеството в Еднолично Акционерно Дружество, и промяната е вписана в Агенция по Вписванията – Търговски Регистър на 22.12.2015г.

В края на 2015 г.е извършена продажба на 100% от дяловете в Дружеството от страна на Фиско Груп ЕООД. Новият собственик на Дружеството е МВБ Имоти ЕООД.

През 2016г. Дружеството е преименувано от „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, и промяната е вписана в Агенцията по Вписванията – Търговски Регистър на 07.09.2016г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

За съжаление, очакванията на ръководството за съживяване на икономическата обстановка в България през 2017 година не се сбъднаха. Строителството и бизнеса с недвижими имоти продължиха да бъдат едни от най-засегнатите дейности от кризата, като стартиралите нови проекти бяха изключително малко и извършваните строителни дейности бяха свързани основно с проекти стартирали преди кризата и временно "замразени". Не бе отбелязана и никаква промяна в политиката на банките както по отношение на инвестиционното кредитиране така и при ипотечните кредити отпускани на физически лица.

Имайки предвид съществуващата пазарна ситуация, Дружеството продължи следваната й

“РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017

през предходната година политика на изчакване до подобряване на икономическата обстановка.

Дейността и съответно приходите на Дружеството за момента са изцяло свързани с отдаването под наем и стопанисването на Продажбения и следпродажбен център и прилежащите към нея инсталационни системи и инвентар. За 2017г. дружеството отчита печалба в размер на 407 хил. лв., формирана основно от продажбата на два от инвестиционните имоти на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, находящи се в с. Кривина, общ. Панчарево и в гр. Русе.

Подписани са дългосрочни договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, като ръководството счита, че ще се генерират достатъчно парични потоци от дейността в следващите години, които да покриват задълженията на дружеството. Текущите пасиви на дружеството към 31.12.2017г. не са покрити с текущи активи, като недостига към 31 декември 2017г. е 3,783 хил. лв. ръководството счита, че ще успее да погасява текущите си задължения, вкл. с допълнително финансиране и не счита, че ще бъде нарушен принципа „Действащо предприятие“ в обозримо бъдеще. Нетекущите задължения са основно към „Централна Кооперативна Банка“ АД. Ръководството счита, че Дружеството ще продължи дейността си чрез продажба на някои от притежаваните имоти, разсрочване на задълженията си, а също и чрез подкрепа от Собственика, в случай на необходимост. Ръководството и едноличния собственик нямат планове за прекратяване на дружеството.

На 23.05.2012г. ръководството на Дружеството е взело решение за увеличаване на основния капитал чрез прехвърляне на част от главницата по заем към едноличния собственик на капитала в размер на 1,000 хил. лв. Към 31.12.2017г. основния капитал на Дружеството е в размер на 1,501 хил. лв. и е без изменение през годината.

АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2017 г.	2016 г.
Приходи	1242	2309
Разходи	835	1365
Финансов резултат преди данъци	407	944

	2017 г.	2016г.
Коеф. на финансова автономност	0,21	0,19
Коеф. на задлъжнялост	4,66	5,39

	2017 г.	2016 г.
Коеф. на обща ликвидност	0,16	0,22
Коеф. на бърза ликвидност	0,16	0,22
Коеф. на незабавна ликвидност	0,16	0,10
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,0004	0,002

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2018 г.

Собствениците и Ръководството имат няколко основни приоритетни задачи за изпълнение свързани със състоянието в което дружеството е придобито.

Основна цел на ръководството е дружеството да работи дългосрочно на пазарна основа и да разреши проблемите натрупани при управлението на предишните собственици. За да се постигне тази цел ще се положат усилия за изплащане на задълженията към кредиторите. Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на отношението на дълг към капитал. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2017 година.

Капиталовата структура на Дружеството се състои от краткосрочни заеми, парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал, включващ основен капитал и натрупана загуба.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Финансовия отчет е одитиран от одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД.

Ръководството на дружеството е представило на одиторите всички счетоводни записи и документи, които са били поискани по време на одита.

Друга информация, изискуема по закон

Дружеството няма открити клонове в страната и чужбина. Дружеството също така не е осъществявало научна и развойна дейност.

Няма придобити собствени акции през годината в съответствие с член 187 от Търговския закон. Не съществува информация, която да бъде оповестена в съответствие с чл. 247, ал 2 от Търговския закон.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2017 г. дружеството се представлява и управлява от г-н Георги Николаев Дойчев – Изпълнителен Директор. Председател на Съвета на Директорите е Радостина Лъчезарова Куленска. Член на Съвета на директорите е Станимира Георгиева Динева.

Финансово управление на риска

Политиката на Дружеството по отношение финансовото управление на риска е оповестена

“РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ” ЕАД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2017

в приложение 20 Управление на финансовия риск от приложените финансови отчети.

Събития след датата на отчета

Няма настъпили съществени събития след датата на финансовия отчет, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания.

Изпълнителен Директор: _____

Георги Дойчев



София, 24.05.2018 г.