

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2016 г.

на

“ППС - ИМОТИ” АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 05.04.2017 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Обща информация

Фирмено наименование - "ТПС - ИМОТИ" АД

Предмет на дейност - Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти, инвестиционна и строителна дейност

Съвет на директорите

Председател

ТК Холд АД чрез Иван Петров Ревалски

Членове

„Програмни продукти и системи“ АД чрез Сергей Петров Ревалски

„Милк комерсиал“ ЕООД чрез Живко Славчев Димов

Изп. директор – „Програмни продукти и системи“ АД чрез Сергей Петров Ревалски

Регистриран офис - гр. София, ул. "Торица" 6

Клонове: Няма

Правни консултанти – Георги Бахнев

Обслужващи банки - Интернешънъл Асет Банк, Банка ДСК АД

Одитор – Михаил Динев

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС; МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

През 2016 година няма начислени разходи за възнаграждения на управителните органи - членовете на СД.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. За членовете на Съвета на директорите не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества.

ТК Холд АД участва в управлението и притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

1. Кабиле ЛБ 98 АД	33,00
2. Крепежи България трейдинг ООД	40,00

3. Месопром-Видин ООД	32,97
4. Рилски лен АД	21,73

ТК Холд АД участва в управлението и притежава над 50 на сто от капитала на следните дружества:

1. Агрокомб АД	79,03
2. Атлас АД	95,28
3. Беласица АД	72,75
4. ТК – текс АД	66,58
5. Бял бор АД	73,72
6. Добруджанска мебел АД	85,64
7. Изгрев АД	79,72
8. Кабиле ЛБ АД	48,84
9. Каумет АД	62,61
10. Милк комерсиал ООД	100,00
11. Модул АД	97,46
12. Програмни продукти и системи АД	86,13
13. Рален текс АД	82,43
14. Технотекс АД	61,76
15. ТК Лизинг ООД	70,00
16. ТК Пролайн АД	50,00
17. Комплект ББ ЕООД	100,00
18. Тунджа 73 ООД	100,00

Иван Петров Ревалски не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Сергей Петров Ревалски не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Живко Славчев Димов не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение № 7925/2003 г. на СГС и пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК131111996 на 08.05.2008 г.

- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2016 г. акционерният капитал е 2 579 408 лева, разпределен в 2 579 408 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2016 год. е както следва:

Акционер	31.12.2016 г.			31.12.2015 г.		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
ИПС АД	2 239 408	2 239 408	87%	2 239 408	2 239 408	87%
ТК Холд АД	340 000	340 000	13%	340 000	340 000	13%
Общо:	2 579 408	2579	100%	2 579 408	2579	100%

ИПС – Имоти АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящ се от трима члена.

Извършени промени

През 2016 г. с решение на общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 31.05.2016 г. е извършена промяна на член на съвета на директорите, като е избран нов член на съвета на директорите на дружеството – „Милк комерсиал“ ЕООД, ЕИК 130936999 на мястото на „ВИП комерсиал“ ЕООД, ЕИК 130734937. Това обстоятелство е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 16.06.2016 г. При физическите лица, представляващи юридическите лица в съвета на директорите на ППС – Имоти АД няма извършвани промени.

• Численост и структура на персонала

Към 31.12.2016 г. списъчният брой на персонала на дружеството е 1 човек

	Списъчен брой на 31.12.2016	СРЗ
Общо наети лица по трудово правоотношение	1	303
Приложни специалисти	1	303

Свързани лица

ППС - Имоти АД е част от икономически свързаната група на ТК – холд АД чрез предприятието майка - Програмни продукти и системи АД.

Дъщерни предприятия на ППС - Имоти АД са:

ППС Комерс ЕООД

ППС Каварна ЕООД

ППС Строй ООД

ППС Инвест ЕООД

Инвестиционни системи в строителството ЕООД

Други свързани лица :

Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД

Търговските взаимоотношения между ППС - Имоти АД и дъщерните дружества от икономическата група, са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

Кратък преглед на дейността на дружеството

Основните определящи дейности за 2016 г. на дружеството са продажба на готови жилища, гаражи, офисни помещения и отдаване под наем на недвижими имоти.

Конкуренти на дружеството са фирми от строителния сектор, инвестиращи и търгуващи с недвижими имоти. Въпреки, че не може да се конкурира с големите и водещи строителни фирми, водещото и определящото в дейността на дружеството винаги са били качеството на предоставените строителни услуги и продукти, лоялността към своите клиенти и доставчици.

Клиентите на дружеството са български физически и юридически лица.

Дружеството използва различни доставчици от строителния сектор и няма такива от които да зависи.

Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими

Няма регистрационни, лицензионни и разрешителни режими, които да оказват съществена роля върху дейността на дружеството.

Основни резултати за годината

За 2016 година основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Приходи

	2016		2015		Разлика	
Продукция		0,00%	245	62,18%	-245	-10,90%
Услуги	14	0,55%	16	4,06%	-2	-0,08%
Стоки		0,00%	1	0,25%	-1	-0,04%
Други	150	5,95%	20	5,08%	130	5,48%
Финансови приходи	2359	93,50%	112	28,43%	2247	94,65%
Общо приходи	2523	100,00%	394	100,00%	2374	100,00%

През 2016 г., в сравнение с 2015 г. е намаляло търсенето на готова строителна продукция и относителния дял на продажбите, спрямо общия обем, е спаднал.

Разходи

	2016		2015		Разлика	
Разходи за материали	4	3,42%	7	1,98%	-3	1,27%
Разходи за външни услуги	15	12,82%	47	13,28%	-32	13,50%
Разходи за амортизации	4	3,42%	8	2,26%	-4	1,69%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	5	4,27%	4	1,13%	1	-0,42%
Други разходи	295	252,14%	32	9,04%	263	-110,97%
Балансова стойност на продадени активи	74	63,25%	18	5,08%	56	-23,63%
Промени в нал. на гот. прод. и НП		0,00%	207	58,47%	-207	87,34%
Резултат от освобождаване на активи	-313	-267,52%	3	0,85%	-316	133,33%
Финансови разходи	33	28,21%	28	7,91%	5	-2,11%
Общо разходи без разходи за данъци	117	100,00%	354	100,00%	-237	100,00%

Темпът на нарастване на разходите през 2016 г., изостава спрямо темпът на нарастване на приходите, което обяснява изменението във финансовия резултат на дружеството за 2016 г. – печалба от 2390 хил. лв.

Финансови показатели и анализ

Основни показатели от дейността

№	Показатели	2016 г.	2015 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	3 643	3 777	(134)	-0,04%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	1 905	5 473	(3 568)	-0,65%
3	Материални запаси	178	178	-	0%
4	Краткосрочни вземания	10	194	(184)	-0,95%
5	Краткосрочни финансови активи	1 710	5 012	(3 302)	-0,66%
6	Парични средства	7	89	(82)	-0,92%
7	Обща сума на активите	5 548	9 250	(3 702)	-0,40%
8	Собствен капитал	5 227	8 160	(2 933)	-0,36%
9	Финансов резултат	2 390	36	2 354	65,39%
10	Краткосрочни пасиви	321	1 090	(769)	-0,71%

11	Обща сума на пасивите	321	1 090	(769)	-0,71%
12	Приходи общо	2 523	394	2 129	5,40%
13	Приходи от продажби	164	282	(118)	-0,42%
14	Разходи общо	430	351	79	0,23%

№	Коефициенти	2016 г.	2015 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0,46	0,00	0,45	102,64%
2	На активите	0,43	0,00	0,43	109,69%
3	На пасивите	7,45	0,03	7,41	224,43%
4	На приходите от продажби	14,57	0,13	14,45	113,16%
	Ефективност:				
5	На разходите	5,87	1,12	4,74	4,23%
6	На приходите	0,17	0,89	(0,72)	-0,81%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	5,93	5,02	0,91	0,18%
8	Бърза ликвидност	5,38	4,86	0,52	0,11%
9	Незабавна ликвидност	5,35	4,68	0,67	0,14%
10	Абсолютна ликвидност	0,02	0,08	(0,06)	-0,73%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	16,28	7,49	8,80	1,18%
12	Задлъжнялост	0,06	0,13	(0,07)	-0,54%

Дивиденсти

Дивидентите, които дружеството разпределя се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат. Дивидентите, които дружеството получава се признават като увеличение на нетните активи на дружеството и текущо вземане от дружествата в които има участия в периода, в който е възникнало правото му да ги получи. През отчетния период ППС – имоти АД е разпределило и платило дивиденсти на акционерите си в размер на 5 323 хил. лв. и е начислило и получило дивидент от участия (дялове и акции) в дружества в размер на 2 290 хил. лв.

Инвестиции

През 2016 год. е проектирано изграждането на жилищна сграда в собствения на дъщерното дружество – ППС – инвест ЕООД недвижим имот.

Научно изследователска и развойна дейност

През 2016 г. “ППС - Имоти” АД не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност.

Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва благоприятно влияние и върху дейността на ППС - Имоти АД.

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на "ППС - Имоти" АД като цяло, засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които "ППС - Имоти" АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намаляят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на "ППС - Имоти" АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими имоти, а през изминалата година, поради и настъпилата финансова криза е значително намалял.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за "ППС - Имоти" АД, е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите или

в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на продукцията на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство.

За произвежданата от "ППС - Имоти" АД продукция, търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължияност са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Перспективи и развитие

През 2017 г. дружеството ще продължи инвестициите в дъщерни предприятия с цел тяхното развитие, макар и отново по силно редуцирана програма. Мащабните инвестиции през последните години изискват известно концентриране върху процеса на усвояване на средствата и контрол върху дейността, за сметка на разработката и внедряването на нови проекти, за да не се увеличи риска за акционерите на дружеството. По значителни инвестиции ще се извършват в ППС - инвест ЕООД и Инвестиционни системи в строителството ЕООД, с цел проектиране и изграждане на жилищна и административна сграда с цел продажби на жилища и офиси, както и в проекти за по ефективно използване на имотите, собственост на дружествата от групата на ППС - имоти АД.

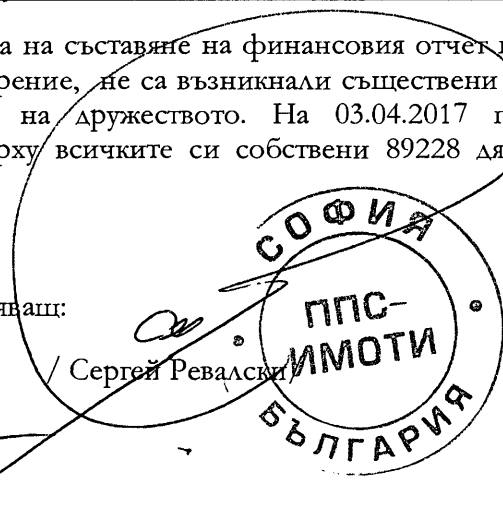
Необходима е преоценка на възможностите за разработване на проекти с европейско финансиране, с оглед потенциалното участие на предприятията в процедурите за кандидатстване.

Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2016 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали съществени събития, които да оказват влияние върху дейността на дружеството. На 03.04.2017 г. ППС Имоти АД прехвърля собствеността върху всичките си собствени 89228 дяла от капитала на ППС - инвест ЕООД.

Представяващ:

/ Сергей Ревалски



"ППС - ИМОТИ" АД

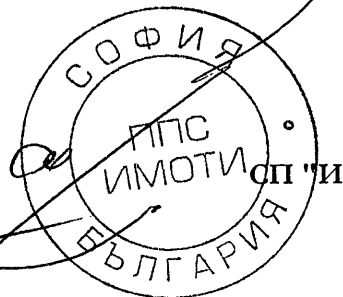
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2016 г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващ:

Сергей Реваски



Заверил:

Михаил Динев

Съставител:

СП "Ива-ауто" ООД - Мила Павлова



София, 31 март 2017 г.

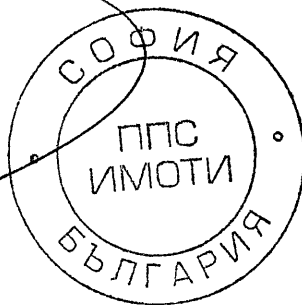
“ППС - ИМОТИ” АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2016

Финансовият отчет за годината завършваща на 31.12.2016г. от страница 1 до страница 42 е одобрен и подписан от името на “ППС - ИМОТИ” АД от:

Изпълнителен директор:

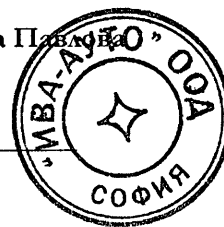
Сергей Ревалски



Съставител:

СП „Ива-ауто“ ООД

Чрез Управителя: Мила Павлова



ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2016

Докладът на ръководството за дейността за годината завършваща на 31.12.2016г. от страница 1 до страница 8 е одобрен и подписан от името на “ППС - ИМОТИ” АД от:

Изпълнителен директор:

Сергей Ревалски



"ППС - ИМОТИ" АД**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2016 година**

	Приложение	31.12.2016 г. BGN'000	31.12.2015 г. BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1	111	185
Инвестиционни имоти	1.2	23	66
Нетекущи финансови активи	1.3.	3 509	3 526
Общо нетекущи активи		3 643	3 777
Текущи активи			
Материални запаси	1.4	178	178
Текущи търговски и други вземания	1.5.	10	194
Текущи финансови активи	1.6.	1 710	5 012
Пари и парични еквиваленти	1.7.	7	89
Общо текущи активи		1 905	5 473
Сума на актива		5 548	9 250

	Приложение	31.12.2016 г. BGN'000	31.12.2015 г. BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
Собствен капитал			
Основен капитал	1 8 1	2 579	2 579
Регистриран капитал		2 579	2 579
Резерви	1 8.2	258	258
Финансов резултат	1 8 3	2 390	5 323
Натрупан печалби/загуби			5 287
Печалба/загуба за годината		2 390	36
Общо собствен капитал		5 227	8 160
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.9.	294	884
Текущи търговски и други задължения	1.10	11	133
Данъчни задължения	1.11	16	60
Задължения към персонала	1.12		13
Общо текущи пасиви		321	1 090
Сума на собствен капитал и пасива		5 548	9 250

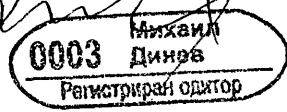
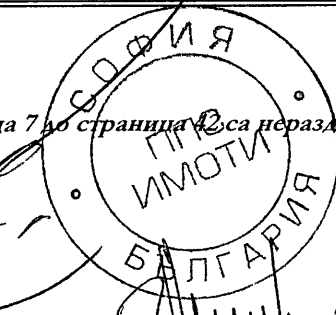
Приложенията от страница 7 до страница 42 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Сергей Ревалски

Съставител:
СП "Ива-ауто" ООД - Мила Павлова

Заверил:
Михаил Динев

София, 31 март 2017 г.



"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ за 2016 година

	Приложение	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Приходи			
Нетни приходи от продажби	211.	164	282
Продукция			245
Услуги		14	16
Стоки			1
Други		150	20
Финансови приходи	212	2 359	112
Общо приходи		2 523	394
Разходи			
Разходи по икономически елементи		(323)	(98)
Използвани суровини, материали и консумативи	221	(4)	(7)
Разходи за външни услуги	222	(15)	(47)
Разходи за амортизации	223	(4)	(8)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	224	(5)	(4)
Обезценка на активи			
Други разходи	225	(295)	(32)
Суми с корективен характер	226	(74)	(225)
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)		(74)	(18)
Разходи капитализирани в стойността на активи			
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършено производство			(207)
Други			
Финансови разходи	227	(33)	(28)
Общо разходи без разходи за данъци		(430)	(351)
Резултат от освобождаване от нетекущи активи	228	313	(3)
Дял от резултати на асоциирани предприятия			
Печалба/загуба преди разходи за данъци		2 406	40
Разход за данъци	229	(16)	(4)
Текущ данък		(16)	(4)
Изменение за сметка на отсрочени данъци			
Печалба/загуба от продължаващи дейности		2 390	36
Печалба/загуба от преустановени дейности			
Печалба/загуба		2 390	36

Приложенията от страница 7 до страница 42 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Сергей Ревалски

Съставител:
СП "Ива-авто" ООД - Мила Павлова

Заверил:
Михаил Динев

София, 31 март 2017 г.

0003 Михаил Динев
Регистриран одитор



"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за 2016 година

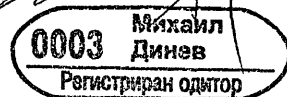
Приложение	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Печалба/загуба	2 390	36
Общ всеобхватен доход	2 390	36

Приложенията от страница 7 до страница 42 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Сергей Ревалски

Съставител:
СП "Ива-авто" ООД - Мила Павлова

Заверил:
София, 31 март 2017 г.



	2016 г. BGN'000	2015 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	578	464
Плащания на контрагенти	(77)	(1 666)
Потоци за персонал и социално осигуряване, нето	(5)	(4)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(83)	(77)
Платени корпоративни данъци	(4)	(7)
Други парични потоци от оперативна дейност	11	3
Нетни парични потоци от оперативна дейност	420	(1 287)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания по предоставени заеми	(1 158)	(955)
Постъпления от предоставени заеми	571	1 514
Получени лихви по предоставени заеми	91	613
Плащания по предоставени депозити	(122)	(192)
Получени лихви по предоставени депозити	43	
Получени дивиденди	2 290	
Други парични потоци от инвестиционна дейност	26	(912)
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	1 741	68
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(5 323)	
Постъпления по получени заеми	3 100	1 173
Платени лихви и такси по получени заеми	(20)	
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	(2 243)	1 173
Нето изменение на паричните средства и паричните еквиваленти	(82)	(46)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	89	135
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	7	89

Приложенията от страница 7 до страница 42 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

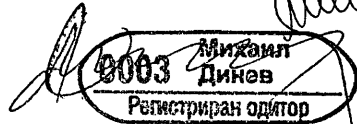
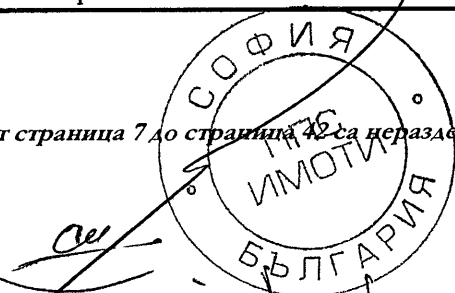
Сергей Ревалски

Съставител:

СП "Ива-авто" ООД - Мила Павлова

Заверил:

Михаил Динев



София, 31 март 2017 г.

	Основен капитал	Общи и други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Преизчислен остатък към 31.12.2014 г.	2 579	258	5 287	8 124
Промени в собствения капитал за 2015 г.	-	-	36	36
Печалба /загуба за периода			36	36
Общ всеобхватен доход за 2015 г.	-	-	36	36
Остатък към 31.12.2015 г.	2 579	258	5 323	8 160
Промени в собствения капитал за 2016 г.	-	-	(2 933)	(2 933)
Печалба /загуба за периода			2 390	2 390
Общ всеобхватен доход за 2016 г.	-	-	2 390	2 390
Дивиденди			(5 323)	(5 323)
Остатък към 31.12.2016 г.	2 579	258	2 390	5 227

Приложенията от страница 7 до страница 42 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Сергей Ревадски

Съставител:

СП "Ива-ауто" ООД - Мила Павлова

Заверил:

Михаил Динев

София, 31 март 2017 г.

0003 Михаил Динев
Регистриран одитор



“ППС – ИМОТИ” АД
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2016

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
„ППС - ИМОТИ” АД

Съвет на директорите
Председател
ТК Холд АД чрез Иван Петров Ревалски

Членове
Програмни продукти и системи АД чрез Сергей Петров Ревалски
Милк Комерсиал ЕООД чрез Живко Славчев Димов

Изпълнителен директор
Програмни продукти и системи АД чрез Сергей Петров Ревалски

Съставител
Мила Павлова

Юрист
Георги Бахнев

Държава на регистрация на предприятието
РБългария

Седалище и адрес на регистрация
Гр. София, община Овча Купел, ул. „Горица” 6

Обслужващи банки
Интернешънъл Асет Банк АД
Банка ДСК АД

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на предприятието.

Брой служители
1

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието
Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти, строителна дейност

Дата на финансовия отчет
31.12.2016г.

Период на финансовия отчет – текущ период
Годината започваща на 01.01.2016г. и завършваща на 31.12.2016г.
Период на сравнителната информация – предходен период
Годината започваща на 01.01.2015г. и завършваща на 31.12.2015г.

Дата на одобрение за публикуване
05.04.2017

Орган одобрил отчета за публикуване
Съвет на директорите, чрез решение вписано в протокол от дата 05.04.2017 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

АКЦИОНЕРИТЕ

НА „ППС - ИМОТИ“ АД

гр. СОФИЯ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ППС - ИМОТИ“ АД („Дружеството“), състоящ се от отчет за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с международните счетоводни стандарти / МСФО /, приети за прилагане в България.

Основание 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 тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Друга информация

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от Годишния доклад за дейността съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да разберем 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 отклонение. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено отклонение в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Не сме установили съществено отклонение в другата информация.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството относно другата информация

В допълнение на нашите отговорности съгласно МОС, по отношение на годишния доклад за дейността, ние изпълнихме и процедурите, изисквани от чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството.

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че годишният доклад за дейността:

- съответства на финансовия отчет за същия отчетен период;
- е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, независимо дали се дължат 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 отклонения, независимо дали се дължат на измама или грешка и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще 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 отклонения във финансовия отчет, независимо дали се дължат 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 основание за нашето

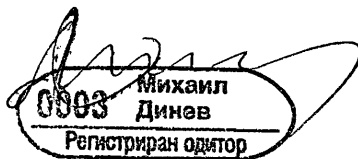
мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имаш отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата 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.

Михаил Динев,

Регистриран одитор, диплом 003



ул. „6-ти септември“, № 3

1000 София, България

23.05.2017 г.