

# **ЕЛИСЕЕ БЪЛГАРИЯ ЕАД**

## **Годишен финансов отчет**

**2017 г.**

Дата на съставяне: 30.03.2018 г.



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕЛИСЕЕ БЪЛГАРИЯ АД

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Елисее България АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

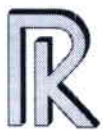
По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

#### 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, изготвен от ръководството съгласно Глава седма 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, 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.

### ***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 „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). 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 НСС, приложими в България 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,



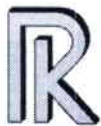
свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен 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 с 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, 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



## РЕАЛ КОНСУЛТ КО ЕООД

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.

**Румяна Орманова**

**ДЕС, Регистриран одитор**

1404 гр. София

кв. „Манастирски ливади“

бл.113, вх.А, ап.1



27.06.2018г.

гр. София

**Име на дружеството**

**"Елисее България" ЕАД**

---

**Съвет на директорите:**

Росен Русев  
Мерон Леви  
Рой Мусафи  
Хаим Йехезкел

**Изпълнителен директор:  
Прокурисг:**

Мерон Леви  
Росен Русев

**Съставител:**

Русаля Дилова

**Адрес на управление:**

гр.София, бул. "Никола Вапцаров"6

**Дата на съставяне:**

30.03.2018г.

**Одитор:**

Румяна Орманова  
ДЕС, Регистриран одитор

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ** 1

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС** 2

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ** 3

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ** 4

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6

3. ДРУГИ ПРИХОДИ 14

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 14

5. ДРУГИ РАЗХОДИ 14

6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ 14

7. АКЦИИ И ДЯЛОВЕ В ПРЕДПРИЯТИЯ В ГРУПА 14

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 15

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 15

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ 15

11. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 16

12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 16

13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 17

14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 19

"Елвее България" ЕАД  
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ  
за 2017г.

|                                                                                                              | Приложения | 2017<br>BGN '000 | 2016<br>BGN '000 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>РАЗХОДИ</b>                                                                                               |            |                  |                  |
| <b>Разходи за дейността</b>                                                                                  |            |                  |                  |
| Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:                                                      |            |                  |                  |
| външни услуги                                                                                                | 4          | 31               | 41               |
| Други разходи, в т.ч.:                                                                                       |            | 31               | 41               |
| други                                                                                                        | 5          | 6                | 5                |
| <b>Общо разходи за оперативна дейност</b>                                                                    |            | 37               | 46               |
| <b>Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестиции, признати като текущи (краткосрочни)</b> |            | 862              |                  |
| <b>Разходи за лихви и други финансови разходи</b>                                                            | 6          | 78               | 76               |
| <b>Общо финансови разходи</b>                                                                                |            | 940              | 76               |
| <b>Общо разходи</b>                                                                                          |            | 977              | 122              |
| <b>Всичко:</b>                                                                                               |            | 977              | 122              |
| <b>ПРИХОДИ</b>                                                                                               |            |                  |                  |
| <b>Приходи от оперативна дейност</b>                                                                         |            |                  |                  |
| Други приходи                                                                                                | 3          | 21               | 3                |
| <b>Общо приходи от оперативна дейност</b>                                                                    |            | 21               | 3                |
| <b>Финансови приходи</b>                                                                                     | 6          | 2                | 2                |
| <b>Загуба от обичайна дейност</b>                                                                            |            | 92               | 117              |
| <b>Общо приходи</b>                                                                                          |            | 23               | 5                |
| <b>Счетоводна загуба</b>                                                                                     |            | 954              | 972              |
| <b>Нетна загуба за годината</b>                                                                              |            | 954              | 117              |
| <b>Всичко:</b>                                                                                               |            | 977              | 122              |

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Прокурист:

Съставител:



Росен Русев

Русали Дилова

Заверил:

*Румяна Орманова*  
Румяна Орманова  
ДЕС, Регистриран одитор





"Елисее България" ЕАД  
БАЛАНС  
към 31 декември 2017 година

|                                            | Приложения | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Приложения                                           | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------------------------|------------|------------|------------|------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                            |            | BGN '000   | BGN '000   |                                                      | BGN '000   | BGN '000   |
| <b>АКТИВИ</b>                              |            |            |            | <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                     |            |            |
| Дългосрочни финансови активи               |            | 2 575      | 3 425      | Собствен капитал                                     |            |            |
| Акции и дялове в предприятия в група       | 7          | 2 461      | 3 323      | Записан капитал                                      | 9          | 50         |
| Предоставени заеми на предприятия от група | 12         | 114        | 102        | Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.: |            | (447)      |
| <b>Общо:</b>                               |            | 2 575      | 3 425      | Непохрита загуба                                     | (564)      | (447)      |
| Текущи активи                              |            |            |            | Текуща печалба/ (загуба)                             | (954)      | (117)      |
| Парични средства и парични еквиваленти, в  | 8          | -          | 2          | <b>Общо:</b>                                         | (1 468)    | (514)      |
| в безсрочни сметки (депозити)              |            |            | 2          |                                                      |            |            |
| <b>Общо:</b>                               |            | -          | 2          | <b>Задължения</b>                                    |            |            |
|                                            |            |            |            | Задължения към доставчици                            | 10         | 2          |
|                                            |            |            |            | до 1 година                                          | 2          | 2          |
|                                            |            |            |            | Задължения към свързани лица                         | 12         | 11         |
|                                            |            |            |            | до 1 година                                          | 12         | 11         |
|                                            |            |            |            | Задължения към предприятия от група                  | 12         | 3 835      |
|                                            |            |            |            | до 1 година                                          |            |            |
|                                            |            |            |            | над 1 година                                         | 3 945      | 3 835      |
|                                            |            |            |            | Други задължения, в т.ч.:                            | 84         | 93         |
|                                            |            |            |            | Данъчни задължения                                   | 84         | 93         |
|                                            |            |            |            | до 1 година                                          | 84         | 93         |
|                                            |            |            |            | <b>Общо:</b>                                         | 4 043      | 3 941      |
|                                            |            |            |            | Общо задължения до 1 година                          | 98         | 106        |
|                                            |            |            |            | Общо задължения над 1 година                         | 3 945      | 3 835      |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                         |            | 2 575      | 3 427      | <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                | 2 575      | 3 427      |

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 5 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 30.03.2018 г. от:

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Румяна Орманова

ДЕС, Регистриран одитор



Забележка: съгласно данни  
РР О.О.

"Елисея България" ЕАД  
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2017 година

Приложения

|                                                                                    | 2017<br>BGN'000  |               |                | 2016<br>BGN'000  |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
|                                                                                    | Постъп-<br>ления | Плаща-<br>ния | Нетен<br>поток | Постъп-<br>ления | Плаща-<br>ния | Нетен<br>поток |
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                        |                  |               |                |                  |               |                |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                                   |                  | 29            | (29)           |                  | 30            | (30)           |
| Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)                           |                  | 2             | (2)            |                  |               | -              |
| <b>Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност</b>                   | -                | 31            | (31)           | -                | 30            | (30)           |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                         |                  |               |                |                  |               |                |
| Парични потоци от предоставени заеми от акционерите                                | 39               |               | 39             | 39               |               | 39             |
| Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми на предприятия от група |                  | 10            | (10)           |                  | 9             | (9)            |
| <b>Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност</b>                  | 39               | 10            | 29             | 39               | 9             | 30             |
| <b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти</b>  |                  |               | (2)            |                  |               | -              |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари</b>                          |                  |               | 2              |                  |               | 2              |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>                       | 8                |               | -              |                  |               | 2              |

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Прокурист:

Росен Русев

Заверил:

Румяна Орманова  
ДЕС, Регистриран одитор

Съставител:

Русаля Дилова



**"Елисее България" ЕАД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за 2017 година**

|                                            | Основен капитал | Натрупани печалби/ (загуби) | Текуща печалба/ (загуба) | Общо собствен капитал |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                            | BGN'000         | BGN'000                     | BGN'000                  | BGN'000               |
| <b>Салдо на 31 декември 2015</b>           | <u>50</u>       | <u>(447)</u>                |                          | <u>(397)</u>          |
| <b>Финансов резултат за текущия период</b> |                 |                             |                          |                       |
| <i>Прехвърляне финансов резултат</i>       |                 |                             | (117)                    | (117)                 |
| <b>Салдо на 31 декември 2016</b>           | <u>50</u>       | <u>(447)</u>                |                          | <u>(514)</u>          |
| <b>Финансов резултат за текущия период</b> |                 |                             |                          |                       |
| <i>Прехвърляне финансов резултат</i>       |                 |                             | (954)                    | (954)                 |
| <b>Салдо на 31 декември 2017</b>           | <u>50</u>       | <u>(447)</u>                | <u>(1 071)</u>           | <u>(1 468)</u>        |

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Прокурист:

Съставител:



Росен Русев

Русали Дилова

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова  
 ДЕС, Регистриран одитор



**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„Елисее България ЕАД е дружество, създадено през м. 5.2007 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София бул. Никола Вапцаров № 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2007 г., решение 1 / 30.05.2007 г. Софийски градски съд по фирмено дело 8024/2007. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 175294855

**1.1. Собственост и управление**

Към 31 декември 2017 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

- Елисее Инвестмънтс Маями Лтд. 100 %

„Елисее България” ЕАД има едностепенна система на управление със съвет на директорите в състав:

- Рой Мусафи – Председател;
- Мерон Леви – Зам. Председател;
- Росен Русев – член
- Хайм Йекезкел – член

Дружеството се управлява и представлява Изпълнителния директор Мерон Леви – самостоятелно и от Прокуриста Росен Русев- заедно и поотделно за сделки под 10 000 лева.

**1.2. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на дружеството е инвестиции в предприятия реализиращи проекти с недвижими имоти.

**1.3. Основни показатели на стопанската среда**

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

| Показател                                        | 2015    | 2016    | 2017    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| БВП в млн. лева                                  | 88 571  | 92 635  | 98 631  |
| Реален растеж на БВП                             | 3%      | 3,4%    | 3,5%    |
| Инфлация в края на годината                      | (0.40)  | 0.1%    | 2.8     |
| Среден валутен курс на щатския долар за годината | 1.7644  | 1.76804 | 1.73540 |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.79007 | 1.85545 | 1.63081 |
| Основен лихвен процент в края на годината        | 0.01%   | 0.00%   | 0.00%   |
| Безработица                                      | 7.9%    | 7.6%    | 6.2%    |

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### ***2.1.База за изготвяне на финансовия отчет***

#### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет на „Елисее България“ ЕАД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти, утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ 30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС № 394 (ДВ 3/ 30.12.2015 г.) и в сила от 01.01.2016 г.

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на принципа на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

#### **2.2. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

#### ***2.3. Сравнителни данни***

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

#### ***2.4. Валута на представяне и функционална валута***

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която валута е и функционална валута на дружеството. Сумите в отчета и в пояснителните приложения към него са представени в хиляди български лева.

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение EUR 1:BGN 1.95583.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им, като се третираат и представят като “финансови приходи” или “финансови разходи”.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

#### ***2.4. Приходи***

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

#### ***2.5. Разходи***

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

#### ***2.6. Дълготрайни материални активи***

##### ***Първоначално оценяване***

При първоначалното придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и всички преки разходи за довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Преките разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др.

##### ***Последващо оценяване***

Дълготрайните материални активи се оценяват последващо по модел „цена на придобиване”, при който балансовата сума на активите е равна на цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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

#### ***Методи на амортизация и полезен живот***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира.

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на дълготрайните материални активи се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

#### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайните материални активи, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход в периода на подмяната.

#### ***Отписване***

Печалбата или загубата от освобождаване от актив от дълготрайните материални активи се определя като разлика между нетните приходи от освобождаването и балансовата стойност и се представя съответно като „Други приходи“ или „Други разходи“ в печалбата или загубата за периода.

#### ***Обезценка на активи***

В края на всеки отчетен период дружеството преценява дали съществуват индикации, че негови дълготрайните материални активи са обезценени. Ако са налице такива индикации, дружеството определя възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на актив е по-високата от двете: справедливата стойност минус разходите по продажба и стойността в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в текуща печалба или загуба.

### ***2.7. Материални запаси***

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цената на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната



продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

***Имоти за продажба***

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;
- доставки и впоследствие стоки - когато са закупени с цел последваща продажба след разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението/продажбата им са оценени по конкретна стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

***2.8. Дългосрочни инвестиции***

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия са представени в счетоводния баланс по себестойност, която включва разходите по нейното придобиване.

Предприятието признава инвестиция в дъщерни предприятия, когато притежава контрол. Контрол е правото да се управлява финансовата и оперативната политика на едно предприятие така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. Контрол е налице, когато е изпълнено едно или повече условия по-долу:

- притежава пряко или косвено повече от половината от правата на глас на акционерите или съдружниците в друго предприятие, освен ако е възможно да се докаже, че такова притежание не означава наличие на контрол;
- има право да назначава или да освобождава повече от половината от членовете на органите на управление на предприятието, в което е акционер или съдружник;
- притежава властта над повече от половината права на глас по силата на договорно взаимоотношение с други инвеститори;
- притежава властта да подава мнозинството от гласовете на заседанията на органите на управление на предприятието.

Инвестициите в асоциирано предприятие се признават, когато предприятието притежава значително влияние върху друго предприятие. Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната



дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази политика. Значително влияние е налице, когато предприятието притежава пряко или косвено (чрез дъщерни предприятия) 20 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвентирано, освен ако съществуват доказателства за противното.

### **2.9. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

### **2.10. Пари и парични еквиваленти**

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- ДДС ефективно внесен /възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

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

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

### ***2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси***

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходите и разходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

### ***2.13. Дружествен капитал***

„Елисее България” ЕАД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дружествени дялове.

### ***2.14. Данъци върху печалбата***

#### ***Текущ данък върху печалбата***

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10%. (2016 г.: 10%).

#### ***Отсрочени данъци върху печалбата***

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се

промяват обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

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

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

Към 31.12.2017 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2016 г.: 10%).

## **2.15. Финансови инструменти**

### **2.15.1. Финансови активи**

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

### *Кредити и вземания*

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

#### **2.15.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

**3. ДРУГИ ПРИХОДИ**Другите приходи включват:

|                                    | 2017      | 2016     |
|------------------------------------|-----------|----------|
|                                    | BGN '000  | BGN '000 |
| Отписани задължения поради давност | 21        | 2        |
| <b>Общо</b>                        | <b>21</b> | <b>2</b> |

**4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**Разходите за външни услуги включват:

|                      | 2017      | 2016      |
|----------------------|-----------|-----------|
|                      | BGN '000  | BGN '000  |
| Управление на проект | 28        | 39        |
| Одит                 | 2         | 2         |
| Банкови такси        | 1         | -         |
| <b>Общо</b>          | <b>31</b> | <b>41</b> |

**5. ДРУГИ РАЗХОДИ**Другите разходи включват:

|                                | 2017     | 2016     |
|--------------------------------|----------|----------|
|                                | BGN '000 | BGN '000 |
| Наказателни лихви, глоби и др. | 6        | 5        |
| <b>Общо</b>                    | <b>6</b> | <b>5</b> |

**6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**

|                                          | 2017         | 2016        |
|------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                          | BGN '000     | BGN '000    |
| Приходи от лихви по заеми                | 2            | 2           |
| Разходи от обезценка на финансови активи | (862)        | -           |
| Разходи за лихви по заеми                | (78)         | (76)        |
| <b>Финансови приходи и разходи нетно</b> | <b>(938)</b> | <b>(74)</b> |

**7. АКЦИИ И ДЯЛОВЕ В ПРЕДПРИЯТИЯ В ГРУПА**Инвестициите в дъщерни предприятия са както следва:

| Име | % на участие | Страна | Балансова стойност<br>31.12.2017<br>BGN '000 | Балансова стойност<br>31.12.2016<br>BGN '000 |
|-----|--------------|--------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
|-----|--------------|--------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|

|                                 |     |          |              |              |
|---------------------------------|-----|----------|--------------|--------------|
| Ай Си Инвестмънтс ООД           | 50% | България | 978          | 978          |
| Елисее Банка АД записан капитал | 50% | България | 1483         | 2 345        |
| <b>Общо:</b>                    |     |          | <u>2 461</u> | <u>3 323</u> |

Дружеството е признало разход за обезценка на инвестицията си в Елисее Банка АД в размер на 862 хил.лева. (2016г. – хил.лв.).

## 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

|                      | <i>31.12.2017</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2016</i><br><i>BGN '000</i> |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Разплащателни сметки | -                                    | 2                                    |
| <b>Общо</b>          | <u>-</u>                             | <u>2</u>                             |

## 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

|                                                | <i>31.12.2017</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2016</i><br><i>BGN '000</i> |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Основен капитал, в т.ч.                        |                                      |                                      |
| Внесен                                         | 50                                   | 50                                   |
| Натрупани печалби и загуби от предходни години | (564)                                | (447)                                |
| Печалба/ загуба за годината                    | (954)                                | (117)                                |
| <b>Общо</b>                                    | <u>(1468)</u>                        | <u>(514)</u>                         |

### Основен капитал

Към 31 декември 2017 г. регистрираният акционерен капитал на Елисее България ЕАД възлиза на 50 хил. лв., разпределен в 500 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност на акция 100 лв.

Акционер в Дружеството е Елисее Инвестмънтс Маями Лтд, който притежава 100% от капитала.

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

|                        | <i>31.12.2017</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2016</i><br><i>BGN '000</i> |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Доставчици от страната | 2                                    | 2                                    |
| <b>Общо</b>            | <u>2</u>                             | <u>2</u>                             |

**11. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|                     | <b>31.12.2017</b><br><b>BGN '000</b> | <b>31.12.2016</b><br><b>BGN '000</b> |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Данък при източника | 84                                   | 93                                   |
| <b>Общо</b>         | <b>84</b>                            | <b>93</b>                            |

**12. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Данни за отношенията за свързаност:

| <b>Дружество</b>              | <b>Вид свързаност</b>                     | <b>Период на свързаност</b> |
|-------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| РиМ Мениджмънт ООД            | Дружество под общ контрол                 | 2017 г. – 2015 г.           |
| Елисее Инвестмънтс Маями Лтд. | Едноличен собственик                      | 2017 г. – 2015 г.           |
| Мерон Леви                    | Изпълнителен директор                     | 2017 г. – 2015 г.           |
| Рой Мусафи                    | Член на съвета на директорите             | 2017 г. – 2015 г.           |
| Хайм Йехезкел                 | Член на съвета на директорите             | 2017 г. – 2015 г.           |
| Елисее Банка АД               | Дъщерно дружество                         | 2017 г. – 2015 г.           |
| Ай си инвестмънт ООД          | Дъщерно дружество                         | 2017 г. – 2015 г.           |
| Росен Русев                   | Прокурист и член на съвета на директорите | 2017 г. – 2015 г.           |

|                                                                                                                              | <b>31.12.2017</b><br><b>BGN '000</b> | <b>31.12.2016</b><br><b>BGN '000</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Дългосрочни вземания от свързани лица</b>                                                                                 |                                      |                                      |
| Елисее Банка АД - вземания по заеми, главница, без обезпечение, год.лихва в размер на 2.5% и срок на погасяване през 2019 г. | 114                                  | 102                                  |
| <b>Общо</b>                                                                                                                  | <b>114</b>                           | <b>102</b>                           |

|  | <b>31.12.2017</b><br><b>BGN '000</b> | <b>31.12.2016</b><br><b>BGN '000</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|

**Краткосрочни задължения към свързани лица**

|                      |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|
| Р и М мениджмънт ООД | 12        | 11        |
| <b>Общо</b>          | <b>12</b> | <b>11</b> |

|  | <b>31.12.2017</b><br><b>BGN '000</b> | <b>31.12.2016</b><br><b>BGN '000</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|

**Дългосрочни задължения към предприятие от група**

Елисее Инвестмънтс Маями Лтд. – Задължения по заеми, главница, без обезпечение, год.лихва в размер на 2.5% и срок на погасяване през 2019 г.

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
|             | 3945        | 3835        |
| <b>Общо</b> | <b>3945</b> | <b>3835</b> |



|                                                  | <b>31.12.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                  | <b>BGN '000</b>   | <b>BGN '000</b>   |
| <b>Начислени лихви по предоставени заеми</b>     |                   |                   |
| Елисее Банкя АД – приходи от лихви               | <u>2</u>          | <u>2</u>          |
| <b>Общо</b>                                      | <u><b>2</b></u>   | <u><b>2</b></u>   |
|                                                  | <b>BGN '000</b>   | <b>BGN '000</b>   |
| <b>Начислени лихви по получени заеми</b>         |                   |                   |
| Елисее Инвестмънтс Маями Лтд. – разходи за лихви | <u>78</u>         | <u>76</u>         |
| <b>Общо</b>                                      | <u><b>78</b></u>  | <u><b>76</b></u>  |

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

### 13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

#### **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

#### **Кредитен риск**

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството не е изложено на кредитен риск тъй като не е реализирало продажби през текущия и предходен период.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми с подходящи условия, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

#### **Матуритетен анализ**

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2017 година**

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо.

| <b>31 декември<br/>2017г.</b>             | <b>без<br/>матуритет</b> | <b>До 1 м.</b>  | <b>от 1 до 3<br/>м.</b> | <b>от 3 м. до 1<br/>г.</b> | <b>над 1 г.<br/>BGN<br/>'000</b> | <b>Общо<br/>BGN<br/>'000</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
|                                           | <b>BGN '000</b>          | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b>         | <b>BGN '000</b>            |                                  |                              |
| <b>Активи</b>                             |                          |                 |                         |                            |                                  |                              |
| Инвестиции в<br>дъщерни<br>предприятия    | 2 461                    | -               | -                       | -                          |                                  | 2 461                        |
| Предост.заеми на<br>свързани лица         |                          | -               | -                       | -                          | 114                              | 114                          |
| <b>Общо активи</b>                        | <b>2 461</b>             | <b>-</b>        | <b>-</b>                | <b>-</b>                   | <b>114</b>                       | <b>2575</b>                  |
| <b>Пасиви</b>                             |                          |                 |                         |                            |                                  |                              |
| Търговски и др.<br>задължения             | -                        | -               |                         | 2                          | -                                | 2                            |
| Дългоср. заеми<br>към свърз.лица          | -                        | -               | -                       | -                          | 3945                             | 3945                         |
| Краткоср.<br>задължения към<br>свърз.лица |                          |                 |                         | 12                         |                                  | 12                           |
| <b>Общо пасиви</b>                        |                          |                 |                         | <b>14</b>                  | <b>3945</b>                      | <b>3959</b>                  |

| <b>31 декември<br/>2016г.</b>          | <b>без<br/>матуритет</b> | <b>До 1 м.</b>  | <b>от 1 до 3<br/>м.</b> | <b>от 3 м. до 1<br/>г.</b> | <b>над 1 г.<br/>BGN<br/>'000</b> | <b>Общо<br/>BGN<br/>'000</b> |
|----------------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
|                                        | <b>BGN '000</b>          | <b>BGN '000</b> | <b>BGN '000</b>         | <b>BGN '000</b>            |                                  |                              |
| <b>Активи</b>                          |                          |                 |                         |                            |                                  |                              |
| Инвестиции в<br>дъщерни<br>предприятия | 3323                     | -               | -                       | -                          |                                  | 3323                         |
| Предост.заеми на<br>свързани лица      |                          | -               | -                       | 102                        |                                  | 102                          |
| Парични средства                       | 2                        | -               | -                       | -                          |                                  | 2                            |
| <b>Общо активи</b>                     | <b>3325</b>              | <b>-</b>        | <b>-</b>                | <b>102</b>                 |                                  | <b>3427</b>                  |
| <b>Пасиви</b>                          |                          |                 |                         |                            |                                  |                              |
| Търговски и др.<br>задължения          | -                        | -               |                         | 2                          | -                                | 2                            |
| Дългоср. заеми<br>към свърз.лица       | -                        | -               | -                       | -                          | 3835                             | 3835                         |
| Краткоср. заеми<br>към свърз.лица      |                          |                 |                         | 11                         |                                  | 11                           |
| <b>Общо пасиви</b>                     |                          |                 |                         | <b>13</b>                  | <b>3835</b>                      | <b>3848</b>                  |

*Риск на лихвоносни парични потоци*

Дружеството е изложено на лихвен риск от предоставените и получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило лихвеният риск като работи със собствени средства на дружеството и временна финансова помощ от акционерите.

### Лихвен анализ

| 31 декември 2017г                    | безлихвени<br>BGN '000 | с плаващ<br>лихвен %<br>BGN '000 | с фиксиран<br>лихвен %<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>Финансови активи</b>              |                        |                                  |                                    |                  |
| Инвестиции в дъщерни предприятия     | 2461                   | -                                | -                                  | 2461             |
| Предоставени заеми на свързани лица  | -                      | -                                | 114                                | 114              |
| Парични средства                     | -                      | -                                | -                                  | -                |
| <b>Общо</b>                          | <b>2461</b>            | <b>-</b>                         | <b>114</b>                         | <b>2575</b>      |
| <b>Финансови пасиви</b>              |                        |                                  |                                    |                  |
| Търговски и други задължения         | 2                      | -                                | -                                  | 2                |
| Дългосрочни заеми към свързани лица  | -                      | -                                | 3945                               | 3945             |
| Краткосрочни заеми към свързани лица | 12                     | -                                | -                                  | 12               |
| <b>Общо</b>                          | <b>13</b>              | <b>-</b>                         | <b>3945</b>                        | <b>3959</b>      |
| 31 декември 2016г                    | безлихвени<br>BGN '000 | с плаващ<br>лихвен %<br>BGN '000 | с фиксиран<br>лихвен %<br>BGN '000 | Общо<br>BGN '000 |
| <b>Финансови активи</b>              |                        |                                  |                                    |                  |
| Инвестиции в дъщерни предприятия     | 3323                   | -                                | -                                  | 3323             |
| Предоставени заеми на свързани лица  | -                      | -                                | 102                                | 102              |
| Парични средства                     | 2                      | -                                | -                                  | 2                |
| <b>Общо</b>                          | <b>3325</b>            | <b>-</b>                         | <b>102</b>                         | <b>3427</b>      |
| <b>Финансови пасиви</b>              |                        |                                  |                                    |                  |
| Търговски и други задължения         | 2                      | -                                | -                                  | 2                |
| Дългосрочни заеми към свързани лица  | -                      | -                                | 3835                               | 3835             |
| Краткосрочни заеми към свързани лица | 11                     | -                                | -                                  | 11               |
| <b>Общо</b>                          | <b>13</b>              | <b>-</b>                         | <b>3835</b>                        | <b>3848</b>      |

## 14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване във финансовите отчети.

Финансовият отчет на страници от 1 до 19 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 30.03.2018 г.

Прокурист:

Росен Русев

Съставител:

Русая Дилова



**“Елисее България” ЕАД**  
**Адрес гр. София бул. “Никола Вапцаров” 6**  
Булстат: 175294855

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

“Елисее България” ЕАД е регистрирана на 30.05.2007год. в СГС ф.д. №8024/2007год. със седалище и адрес на управление гр. София, община Столична, ул. “Никола Вапцаров” №6 и е с основен предмет на дейност през 2017 год. инвестиции в дружества реализиращи проекти с недвижими имоти.

Дружеството е регистрирано с капитал в размер на 50 000 /петдесет хиляди/ лева, разпределен в 500 акции по 100 лева.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Мерон Леви и прокуриста Росен Русев заедно и поотделно.

В структурно отношение дружеството не е разкрило клонове в страната и чужбина.

През отчетната 2017 год. усилията на ръководството, бяха насочени изцяло към проучване и инвестиции на пазара на недвижимите имоти в България. През периода не е извършвана активна дейност поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството. Въпреки това, едноличния собственик на капитала е заявил готовността си да подкрепя финансово Дружеството до установяване на неговата активна дейност.

За 2017 г. дружеството е реализирало 954 хиляди лева загуба от дейността си.

Приходите на дружеството включват:

Други приходи – 21 хил.лв.

Разходите на дружеството (без финансовите разходи) включват:

Разходи за дейността:

за външни услуги: 31 хил. лева;

други разходи: 6 хил.лв.;

Финансови приходи -2 хил. лева

Финансови разходи – 940 хил. лева

Ръководството в хода на обичайната си дейност анализира различните финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

### ***Валутен риск***

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

### ***Кредитен риск***

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като непосредствено след датата на баланса вземанията по продажби са постъпили по банковите сметки на дружеството.

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

### ***Риск на лихвоносни парични потоци***

Дружеството е изложено на лихвен риск от предоставените и получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило лихвеният риск като работи със собствени средства на дружеството и временна финансова помощ от акционерите.

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване ***във финансовите отчети.***

Основната цел на "Елисее България" ЕАД през следващата година е да продължи инвестиционната си дейност в дружества реализиращи проекти с недвижими имоти.

Дата:

30.03.2018г.

Прокурист:

/Росен Русев/

