ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА, ПРИЛАГАНА ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2018 Г.

Учредяване и регистрация

ЕАД "Приват пропърти" е вписано в Агенция по вписванията със седалище и адрес на управление гр.София, район Изток, ул."Елемаг" №32.
Дружеството е образувано с капитал от 1, 371 хил.лв. Едноличен собственик на капитала е Георги Стоянов Илиев.
Дружеството се управлява и представлява от едноличния си собственик.
ЕАД "Приват пропърти" е с основен предмет на дейност: покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, покупка на стоки или други вещи с цел препродажбата им в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки собствено производство, вътрешна и външна търговия, търговско представителство и посредничество, комисинона, спедиционна, първозна и складова дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона, след получаване на съответните разрешения и лицензии, когато такива се изискват по закон.

1. База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети въз основа на приложимите към 31.12.2018г. Закон за счетоводството и Национални счетоводни стандарти.
Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, както е оповестено в този документ. Спазени са принципите за начисляване, предпазливост и предимство на съдържанието пред формата.
Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.
Финансовият отчет е изготвен в хиляди български лева.

2. Принцип на действащото предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен въз основа на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дейността на дружеството няма да бъде прекратена в обозримо бъдеще. Като се има предвид очакваната дейност на дружеството през следващия отчетен период и оценката на бъдещи парични потоци от тази дейност, ръководството на дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

3. Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по съответния валутен курс в деня на сделката. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни курсови разлики са отразени в отчета за приходите и разходите.

Финансовите инструменти в чуждестранна валута към 31 декември 2018 са представени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. От 1999 българският лев е фиксиран към еврото по курс 1.95583 лева за 1 евро.

4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода 1 януари до 31 декември на предходната 2017 година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето за текущата година.

5. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финасови рискове, най- важните от които са: риск на лихвоносните парични потоци, валутен, кредитен и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който клиентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на Дружеството суми в предвидения срок.

По отношение на клиентите и вземанията по отпуснати заеми, събираемостта и концентрацията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска от невъзможността на Дружеството да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби.

Поддържа се ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Валутен риск

Валутният риск е рискът от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите различни от евро. Към 31.12.2018 г. Дружеството няма експозиции във валути различни от лева.

Риск на лихвоносните потоци

Дружеството не е изложено на лихвен риск за своите финансови активи и пасиви, защото не притежава лихвоносни такива, с променлив лихвен процент.

6. Справедлива стойност на финансовите активи и пасиви

Ръководството е преценило, че справедливата стойност на балансовите финансови инструменти не се различава съществено от тяхната балансова стойност. Тези балансови инструменти включват парични средства в разплащателни сметки. Ръководството на дружеството вярва, че балансовата стойност на тези отделни финансови активи и пасиви се приближава до тяхната справедлива стойност.

ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС

АКТИВИ

7. Дългосрочни финансови активи

Дружеството притежава дългосрочни финансови активи - инвестиционни имоти - сгради. Инвестиционни имоти се отчитат по цена на придобиване и се амортизират по линейният метод при определен полезен живот.

Към 31 декември 2018 инвестиционните имоти на дружеството включват:

	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност		
1 януари 2017	1, 371	1, 371
Придобити	0	0
Отписани	-	-
Начислена амортизация	55	55
31 декември 2017	1, 371	1, 371
1 януари 2018	1, 371	1, 371
Придобити	36	36
Отписани	-	-
Начислена амортизация	58	58
31 декември 2018	1,407	1, 407

Амортизации

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на дългосрочните си активи, както следва:

Групи активи	**2017 г.**	**2018 г.**
Сгради и конструкции	4%	4%

През периода дружеството няма загуби от обезценка на дългосрочни финансови активи.

8. Дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, която включва доставната цена, всички невъзстановими данъци и такси и всички разходи, пряко свързани с въвеждането на активите в експлоатация, намалена с натрупаната амортизация и признатата обезценка. Когато балансовата стойност е по–висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност. Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в приходи/ разходи от дейността.
Дружеството прилага праг на същественост на активите за счетоводни цели от 700 лева.
Дълготрайните нематериални активи се оценяват по тяхната цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и признати обезценки. Нематериалните активи не се преоценяват. Балансовата стойност на всеки нематериален дълготраен актив се преглежда всяка година и ако се сметне за необходимо, се отчита обезценка на активите.
Дружеството няма дълготрайни нематериални активи с ограничения върху правото на собственост, както и активи, заложени като обезпечения по задължения. Дружеството няма неотменими ангажименти по придобиване на нематериални активи.

През периода дружеството придобива медицинска апаратура и оборудване, които се отдават под наем.

Към 31 декември 2018 ДМА на дружеството включват:

	Медицинска апаратура	Медицинско оборудване	Общо
Отчетна стойност			
1 януари 2017	0	0	0
Придобити	0	3	0
Отписани	-	-	-
Начислена амортизация	0	0	0
31 декември 2017	0	3	0
1 януари 2018	0	3	0
Придобити	61	20	81
Отписани	-	-	-
Начислена амортизация	17	3	20
31 декември 2018	61	23	84

Амортизации

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на дълготрайните си материални активи, както следва:

Групи активи	**2017 г.**	**2018 г.**
Апаратура	30%	30%
Оборудване	15%	15%

През периода дружеството няма загуби от обезценка на дълготрайни материлани активи.

9. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции в дъщерни или асоциирани предприятия се отчитат по себестойност.
Към 31.12.2018г. Дружеството няма регистрирани дъщерни предприятия и не притежава инвистиции в такива или асоциирани предприятия.
Към 31.12.2017г. Дружеството няма регистрирани дъщерни предприятия и не притежава инвистиции в такива или асоциирани предприятия.

10. Дългосрочни вземания

Дългосрочните вземания се оценяват по номинална стойност, намалени с размера на натрупаната обезценка.
Към 31.12.2018г. и 31.12.2017 г. Дружеството няма дългосрочни вземания, подлежащи на обезценка.

11. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства се оценяват по номиналната им стойност.
Към 31.12.2018 г. дружестовто притежава парични средства по банкова сметка в лева, възлизащи на 2 хил.лв.

	към 31.12.2018	към 31.12.2017
Парични средства по банкова сметка	2	9
ОБЩО	2	9

12. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват първоначално по цена на придобиване. Изписването им се извършва по средно-претеглена стойност. В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност.
Към 31.12.2018г. и към 31.12.2017 г. дружеството не отчита материални запаси.

13. Кракосрочни вземания и разходи за бъдещи периоди

Вземанията са оценени по стойността им на възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2018г., намалени със стойността на обезценката. Дружеството обезценява вземанията си както следва:
100 % в случай на обявяване на длъжника в несъстоятелност или ликвидация и вземането е класифицирано по ред, който не предполага неговото събиране.
100 % в случай на смърт на физическото лице – длъжник.
100 % в случай на влязло в сила съдебно решение, съгласно което дружеството не би могло да претендира повече по съдебен ред за вземането.

100 % в случай на изтекъл давностен срок, без да бъдат предприети съответните съдебни мерки за събиране на вземането.
50 % в случай на заведени дела, изходът от които не може да се определи към датата на баланса.

Вземания по надвнесени данъци или данъци за възстановяване се обезценяват въз основа на документ от извършена ревизия на дружеството или след изтичане на давностния срок.
Към датата на баланса Дружеството не отчита загуби от обезценка на вземания.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който се отнасят.
Към 31.12.2017г. и към 31.12.2018г. дружеството не отчита разходи за бъдещи периоди.

14. Данъчни временни разлики

Данъчните временни разлики се представят по балансовия метод за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност, формирана при прилагането на счетоводните стандарти. При изчисляването на данъчните временни разлики се използват приложимите данъчни ставки, които се отнасят за периодите на обратно проявление на данъчните временни разлики (10 % за 2018г.).
Възстановимите данъчни временни разлики, произтичащи от пренасяне на неизползвани данъчни загуби от предходни отчетни периоди се признават само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби в рамките на нормативно определените срокове, за да бъдат тези загуби използвани.
Към 31.12.2018г. Дружеството е начислило отсрочен данъчен актив в размер на 2 хил.лв. върху данъчната загуба за пренасяне. С натрупване от предходния отчетен период сумата на отсрочения данъчен актив върху загубите за пренасяне възлиза на 10 хил.лв.

ПАСИВИ

15. Задължения

Задълженията се оценяват по тяхната стойност на възникване, а тези деноминирани в чужда валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2018 г.
За правни и конструктивни задължения, съществуващи към датата на баланса, които могат да се оценят надеждно и за които има известна сигурност, че ще доведат до изтичането на парични потоци, се начисляват провизии в размер на приблизителната им оценка.

16. Дългосрочни задължения:

Към 31.12.2018г. дружеството няма дългосрочни задължения.

17. Краткосрочни задължения:

Към 31.12.2018г. дружеството отчита следните задължения:

- към собственика в размер на 204 хил.лв.
- към доставчици в размер на 4 хил.лв.

Към 31.12.2017г. дружеството отчита следните задължения:

- към собственика в размер на 197 хил.лв.
- към доставчици в размер на 1 хил.лв.
- към персонала в размер на 3 хил.лв.

18. Лизиниг

Финансов лизинг
Договорите за придобиване на дълготрайни материални активи, при които Дружеството поема в значителна степен рисковете и изгодите от собствеността върху актива, се определят като договори за финансов лизинг. Дълготрайният материален актив първоначално се оценява по по-ниската от справедливата стойност и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница.
Към 31.12.2018 г. Дружеството няма активи, получени въз основа на договори за финансов лизинг.
Към 31.12.2017 г. Дружеството няма активи, получени въз основа на договори за финансов лизинг.
През периода няма условни наеми, признати като приход, както и няма подлизингови договори.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

19. Основен капитал

Основният капитал. е оценен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация на дружеството. Към 31.12.2018 г. капиталът на дружеството в размер на 1, 371 хил.лв. е изцяло внесен.

20. Резерви

Резервите представляват обложени в предходни периоди печалби на дружеството, определени като резерви съгласно решенията на собствениците. Дружеството няма формирани резерви към датата на баланса.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

21. Признаване на приходите и разходите

Признаването на приходите и разходите се извършва в момента на тяхното възникване, независимо от условията и реда на погасяването им. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.
Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване или плащане възнаграждение, намалено със сумата на евентуални предоставени отстъпки.
Дружеството отчита приходи през отчетния период от отдаването под наем на инвестиционния си имот.
Размерът на признатите приходи за периода възлиза на 91 хил.лв и се формира, както следва:

Приходи по видове:

	2018 г.	**2017 г.**
Наеми	77	40
Режийни разходи	14	13
Продажба на активи	-	4

Размерът на признатите разходи за отчетния период е 112 хил.лв., формирани, както следва:

Разходи по икономически елементи:

	2018 г.	**2017 г.**
Материали	10	-
Външни услуги	14	20
Разходи за персонала	1	15
Амортизации	78	55
Други разходи – данъци и такси по ЗМДТ	9	9
Балансова стойност на продадени активи	-	5

Финансовият резултат за годината е счетоводна загуба в размер на 22 хил.лв.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се включват в данъчната печалба/загуба по балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички данъчни временни разлики. Отсрочените данъчни активи се признават само ако е вероятно тяхното възстановяване при наличие на облагаема печалба в следващите отчетни периоди.

ФУНДАМЕНТАЛНИ ГРЕШКИ

22. Фундаменталните грешки са такива грешки, които оказват значителен ефект върху финансовите отети за един или повече предходни периоди. Коригирането на фундаменталните грешки става по препоръчителния подход на СС 8, като с размера на корекцията се променя салдото на неразпределените печалби и непокрити загуби от предходни отчетни периоди.

Фундаментална грешка е грешка, която оказва ефект върху съответните балансови позиции и позиции от отчета за приходите и разходи, в размери, надвишаващи:
Нетната печалба / загуба – повече от 0.5 %
Брутна печалба / загуба – повече от 1 %
Обща стойност на активите – повече от 4 %

СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

22. Свързани лица са:

- Георги Стоянов Илиев, в качеството му на едноличен собственик на капитала и изпълнителен директор.
- ЕООД „Ава пропърти", ЕИК 203313187, ЕООД „Медицински център за красота Мона Лиза", Булстат 203613327 и ЕООД „Хелт Тех", Булстат 204447773, чийто капитал е 100% собственост на Георги Стоянов Илиев;
- ООД „Голд премиум", ЕИК 131340048, ООД „Фамилия Илиеви", Булстат 131337073, ООД „СПА Холидей", Булстат 131371034, ООД „Ценз", Булстат 131347110, в които г-н Илиев има 50% от капитала.
- ООД „Телемедицина", Булстат 204799482, в което г-н Илиев има 45% от капитала;

Сделките между свързаните лица през отчетния период са:
(i) Направени допълнителни вноски от едноличния собстник в размер на 7 хил.лв.
(ii) Признати приходи от наем и режийни разходи общо в размер на 91 хил.лв. по договори за наем на инвестиционния имот, на медицинска апаратура и оборудване, сключени през периода с ЕООД „МЦК Мона Лиза".

УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

24. Условните задължения са възможни задължения, които произлизат от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат контролирани от предприятието.
Условно задължение е и настоящо задължение, което произтича от минали събития, но не е признато в баланса, защото а.) не е вероятно за погасяването му да бъде необходим ресурс, или б.) размерът на задължението не може да бъде определен надеждно.

Условните активи са възможни активи, които произтичат от минали събития и чието съществуване може да бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат контролирани от предприятието.

През отчетния период Дружеството няма условни активи или пасиви.

РАЗХОДИ ЗА ФИНАНСОВ ОДИТ

25.Разходите за независим финансов одит на ГФО за 2018г. са в размер на 1500 лв.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

26. Събитията след датата на баланса са такива събития, които възникват между датата на баланса и датата, на която финансовите отчети са оторизирани за публикуване. Коригиращи събития са онези събития, които доказват условия, съществуващи към датата на баланса. Ефектите от такива събития са отразени в текущия финансов отчет на Дружеството. Некоригиращи са онези събития, които показват възникване на условия след датата на баланса.
Дружеството няма коригиращи събития след датата на баланса.
София
31.01.2019 г.

СЪСТАВИТЕЛ: АНТЕРА ООД

РЪКОВОДИТЕЛ:

Георги Стоянов Илиев