ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018

1. Информация за дружеството

„Домекс Инвест" ЕООД ("Дружеството") е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 204813099 със седалище и управление град Варна, ул. „Никола Вапцаров" № 5, ет.3.

Едноличен собственик на Дружеството е „Булкапитал груп" ООД.

Дружеството се представлява и управлява от своя управител Тодор Лазаров.

Основната дейност на Дружеството се състои в разработване на проекти и инвестиции в областта на строителството на жилищни и нежилищни сгради.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти приложими в България, действащи към датата на баланса.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет.

2.2. База за оценяване

Финансовият отчет е изготвен на базата на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.3. Сравнителна информация

Съгласно българското счетоводно законодателство финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителна информация към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2017 година, които са сравнителна информация, в настоящия отчет са прекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с информацията за 2018 година.

2.4. Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е съставен в хиляди лева.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2018 и 2017 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6. Консолидиран финансов отчет на дружеството

Дружеството притежава 100 % от капитала на три дъщерни дружества и упражнява контрол върху тях –Младост Делукс ЕООД, регистрирано през 2017 година и Дрийм Резидънс 2 ЕООД и Дрийм Резидънс 3 ЕООД, регистрирани през 2018 година.

В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на *СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия.*

Съгласно облекченията в Закона за счетоводството икономическата група няма задължение за изготвяне на консолидиран финансов отчет.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на счетоводните стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.8. Приложение на принципа за действащо предприятие

Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2018 година са изготвени на базата на принципа за действащо предприятие. Това означава, че Дружеството е действащо и ще продължи да функционира в предвидимо бъдеще и няма нито намерение, нито необходимост да преустанови своята дейност.

Към 31 декември 2018 година текущите пасиви превишават текущите активи с 2,282 хил. лв. и натрупаната загуба е в размер на 515 хил. лв., в резултат на което, регистрираният капитал превишава нетните активи на Дружеството със същата стойност. Въпреки това, ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще, чрез самофинансиране от стопанската дейност, както и финансова подкрепа от дружеството – майка, в случай на необходимост.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

2.9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, включително ценови риск, кредитен риск, ликвиден риск и риск на паричния поток. От страна на ръководството на Дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Дужеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.9.1. Ценови риск

Ценовият риск представлява рискът, произтичащ от колебанията в цената на финансов инструмент, който може да бъде пазарен, валутен и лихвен.

Пазарен риск
Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени.

Валутен риск
Валутния риск представлява рискът произтичащ от промяна във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на съществен валутен риск, тъй като осъществява сделки основно деноминирани в български лева и евро. Сделките, осъществени в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като от 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към тази валута.

Лихвен риск
Лихвеният риск представлява рискът от колебание в размера на задълженията по заемите на Дружеството, дължащо се на изменението на договорените лихвени проценти.

Дружеството е изложено на лихвен риск, тъй като получените банкови заеми и задължения по договори за финансов лизинг са с променлив лихвен процент, договорен като лихвен процент базиран на спестяванията (СЛП), завишен с определена надбавка. През 2018 и 2017 година заемите с променливи лихвени проценти са в лева. Размерът на лихвените проценти е посочен в съответните приложения. За дейността си Дружеството използва и заеми от свързани лица, които са с фиксирани лихвени проценти, по които ръководството на дружеството счита, че не е изложено на съществен лихвен риск.

2.9.2. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение.

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и вземания по предоставени допълнителни парични вноски. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

2.9. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.9.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Политиката по отношение на ликвидния риск е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

2.9.4. Риск на паричния поток

Рискът на паричния поток е рискът, произтичащ от колебанията в размера на бъдещите парични потоци, свързани с финансов инструмент.

3. Прилагани счетоводни политики

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти на Дружеството включват притежавани от него урегулирани поземлени имоти. Инвестиционните имоти се оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени при придобиването, намалена с начислените разходи за амортизация и евентуалните загуби от обезценка.

Дружеството е приело стойностен праг от 700 лв. за определяне на даден актив като инвестиционен имот. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на инвестиционните имоти над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Амортизациите на инвестиционните имоти са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизации се начисляват от месеца, следващ месеца на придобиването им.

Обезценка на активите се извършва най-малко веднъж в края на отчетния период във връзка със съставянето на годишния финансов отчет. Обезценка на активите се извършва, като се спазва следният ред:

- определя се дали са налице условия за обезценка на актива;
- определя се възстановимата стойност на актива;
- определя се загубата от обезценка на актива.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.2. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в баланса по себестойност (цена на придобиване) и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

3.2.1. Първоначално придобиване

При първоначално придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

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

3.2.2. Последващо оценяване

След първоначално признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

3.2.3. Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни активи, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция и отговарят на критериите за признаване на актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Амортизациите на дълготрайните материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми на активите са определени от ръководството на Дружеството на база на предполагаемия им полезен живот. Амортизации не се начисляват на земите, напълно амортизираните активи и такива, които са в процес на придобиване.

3.3. Обезценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти

В края на всяка година се извършва преглед на балансовата стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват, Дружеството изчислява възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на определен актив, Дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект). Загубата от обезценка се признава като разход в отчета за приходи и разходи в годината на възникването й.

В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, балансовата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената балансова стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход в отчета за приходи и разходи в годината на установяването й.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.4. Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

3.4.1. Дъщерни предприятия

Дъщерно предприятие е предприятие , което се контролира от дружеството-майка. Контрол е властта да се управлява финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество, с оглед извличането на изгоди от дейността му.

Дружеството отчита инвестицията в дъщерни предприятия по себестойност (цена на придобиване), намалена с натрупаните загуби от обезценка. Към датата на финансовия отчет Дружеството проверява дали са налице условия за обезценка на инвестицията и ако такива условия са налице, инвестицията се обезценява.

3.4.2. Асоциирани предприятия

Асоциирано предприятие е предприятие, в което Дружеството упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно предприятие, нито смесено предприятие на инвеститора. Дружеството отчита инвестицията в асоциирани предпреятия по себестойност (цена на придобиване), намалена с натрупаните загуби от обезценка. Към датата на финансовия отчет Дружеството проверява дали са налице условия за обезценка на инвестицията и ако такива условия са налице, инвестицията се обезценява.

3.5. Материални запаси

Материалните запаси при тяхното придобиване се оценяват по цена на придобиване, която включва всички преки разходи свързани с доставката на актива. Произведената готова продукция се оценява по себестойност, включваща основните производствени разходи. Незавършеното производство е оценено по стойността на основните производствени разходи.

Оценката на потреблението им се извършва по метода на средно - претеглената стойност. В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в нормалния ход на осъществяване на дейността, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

3.6. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато Дружеството стане страна в договорните условия на съответния финансов инструмент, породил този актив или пасив. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на СС 32 *Финансови инструменти.* Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, единствено когато задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

Дейността на Дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови инструменти, включени в баланса на Дружеството, са представени по-долу.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.6. Финансови инструменти (продължение)

3.6.1. Вземания от клиенти, вземания по предоставени допълнителни парични вноски и други вземания

Търговските и други вземания в лева се оценяват първоначално по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година и са намалени с размера на начислените обезценки за несъбираеми вземания. Обезценката се извършва от ръководството на база преглед на всички вземания към датата на баланса. След първоначалното им признаване вземанията се оценяват по амортизируема стойност, като всяка разлика между цената на придобиване и амортизируемата стойност се отчита в печалбата или загубата за периода. В края на всеки отчетен период предприятието определя дали съществува някакво обективно обстоятелство за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Превишението на балансовата стойност на актива над възстановимата му стойност се представя като текущ разход за периода.

3.6.2. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и каса.

3.6.3. Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване лихвените заеми се оценяват по амортизируема стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит. Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в печалбата или загубата по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.6.4. Задължения към доставчици, други текущи задължения и получени аванси

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

3.7. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.8. Лизинг

3.8.1. Финансов лизинг

Финансовият лизинг е договор, чрез който от наемодателя към наемателя се прехвърлят в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, предмет на този договор.
Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Съществуващото задължение към лизингодателя се включва в счетоводния баланс на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят на лихвени плащания и плащания по главницата така, че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга. Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за лихвите, отнасящи се за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

3.8.2. Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.

3.9. Доходи на персонала

Доходите на персонала включват краткосрочни доходи и доходи при напускане.

3.9.1 Краткосрочни доходи

Като краткосрочни доходи на персонала се отчитат парични и непарични основни и допълнителни възнаграждения за положен труд, премии и тантиеми, компенсируеми отпуски и законово определените върху тях осигуровки. Тези доходи се признават като текущ разход. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.9.2 Доходи при напускане

Доходите, изплащани на персонала при прекратяване на трудовото или служебно правоотношение съгласно законодателството, договорно или друго споразумение се отчитат като текущи разходи. Към дата на баланса ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители и ги представя като задължение на дисконтирана база. В случаите, когато Дружеството се е ангажирало да осигури доходи при напускане преди нормалната дата на пенсиониране или като резултат от направено предложение за поощряване на доброволното напускане, тези доходи се признават за разход в момента на възникването им.

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за приходи и разходи при тяхното възникване.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.9. Доходи на персонала (продължение)

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в Дружеството над десет последователни години.

Дружеството е направило приблизителна оценка на задълженията към персонала при пенсиониране и счита, че сумата не е съществена, поради което не я отразява в настоящия финансов отчет.

3.10. Признаване на приходите и разходите

Приходи от продажба на продукция, стоки, услуги и други приходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. 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 възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.
Приходите от продажба на стоки и продукция се признават, когато:

- Значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките или продукцията са прехвърлени на купувача;
- Дружеството не е запазило продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки (продукция);
- Вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;

Приходите и разходите пряко свързани със сделката могат да бъдат надеждно оценени.
Печалбата (загубата) от продажбата на дълготрайни материални и нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата между справедливата стойност на получения и балансовата стойност на разменения актив.

3.11. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект от временните разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на възстановимите и дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на намаляемите и облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на балансовата стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

3.11. Разходи за данъци върху печалбата (продължение)

Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите, ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство Дружеството дължи корпоративен данък, който се определя в размер на 10 % от данъчната печалба.

Данъчната ставка за 2019 година остава в размер на 10%.

3.12. Дивиденти

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Дружеството и текущо задължение към собственика му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

3.13. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет едноличния собственик на Дружеството, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

4. Инвестиционни имоти

	Земя	Активи в процес на придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 1 януари 2018	32	20	52
Придобивания	813	8,000	8,813
Освобождавания	(824)	(20)	(844)
Салдо на 31 декември 2018	**21**	**8,000**	**8,021**
Натрупана амортизация:			
Салдо на 1 януари 2018	-	-	-
Амортизация за периода	-	-	-
Амортизация на освобождавания	-	-	-
Салдо на 31 декември 2018	**-**	**-**	**-**
Балансова стойност на 31 декември 2018	**21**	**8,000**	**8,021**
Балансова стойност на 31 декември 2017	**32**	**20**	**52**

Представените активи в процес на придобиване представляват урегулирани поземлени имоти, придобити по договори за финансов лизинг.

За обезпечаване на получени от Дружеството инвестиционни и оборотни банкови кредити, дружеството е учредило залог и ипотека в полза на банките кредитори върху земи, с балансова стойност 8,000 хил. лв.

5. Предоставени допълнителни парични вноски

Съгласно клаузите на Търговския закон и Акта за учредяване на Дружеството са предоставени допълнителни парични вноски на дъщерни дружества за подпомагането им при покупката на имоти и последващото строителство на сгради.

Направените допълнителни парични вноски са безлихвени и са предоставени за срок от 10 години до 2027 и 2028 година. Ръководството на Дружеството има основания да ги третира като дългосрочни.

6. Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Дружества	Дял в капитала %	31 декември 2018 г. хил. лв.	31 декември 2017 г. хил. лв.
Дъщерни предприятия			
Дрийм Резидънс 3 ЕООД	100	492	-
Младост Делукс ЕООД	100	-	-
Дрийм Резидънс 2 ЕООД	100	-	-
		492	**-**
Асоциирани предприятия			
Черни Връх Инвест ООД	33	145	145
		145	**145**
Общо		**637**	**145**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

7. Вземания

	31 декември 2018 г. хил. лв.	31 декември 2017 г. хил. лв.
Данък добавена стойност за възстановяване	1,601	-
Вземания от клиенти	6	-
Предоставен депозит	2	-
Общо	**1,609**	**-**

8. Парични средства

	31 декември 2018 г. хил. лв.	31 декември 2017 г. хил. лв.
Парични средства в лева	50	1
Общо	**50**	**1**

От представените парични средства 11 хил. лв. (31 декември 2017 г.: 1 хил. лв.) са по разплащателни сметки на Дружеството, а останалите са в брой в касата на дружеството.

9. Разходи за бъдещи периоди

	31 декември 2018 г. хил. лв.	31 декември 2017 г. хил. лв.
Лихви по договор за финансов лизинг	1,528	-
Такса управление по договори за заем	7	-
Общо	**1,535**	**-**

10. Основен капитал

Внесеният напълно основен капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Капитала е в размер на 10 лева, разпределен в 5 дяла от по 2 лева всеки. Едноличен собственик на капитала е „Булкапитал груп“ ООД.

11. Задължения по финансов лизинг

През м. септември 2018 година Дружеството е сключило договор за финансов лизинг за придобиване на урегулирани поземлени имоти. Задължението по главницата към 31 декември 2018 година е в размер на 8,000 хил.лв., което се изплащат на месечни вноски като последната е дължима през месец септември 2028 година. Дружеството дължи лихви върху непогасените главници по договора за лизинг, в размер на лихвен процент базиран на спестяванията (СЛП) плюс надбавка от 4.1872 % годишно. Общия размер на дължимите лихви е 1,625 хил. лв.

Краткосрочната част от главницата в размер на 1,924 хил. лв. и лихва в размер на 399 хил.лв., дължима през следващите 12 месеца след края на отчетния период е представена в текущите пасиви.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

12. Получени допълнителни парични вноски

Съгласно клаузите на Търговския закон и Акта за учредяване на Дружеството са получени от едноличния собственик на капитала допълнителни парични вноски за подпомагането на Дружеството за покупката на имоти.

Получените допълнителни парични вноски са безлихвени и са предоставени за срок от 10 години до 2027 и 2028 година. Ръководството на Дружеството има основания да ги третира като дългосрочни.

13. Задължения по заеми

13.1. През месец февруари 2018 година Дружеството е сключило договор с търговска банка за получаване на дългосрочен инвестиционен кредит за покупка на урегулирани поземлени имоти, в размер на 1,079 хил. лв.. Крайният срок за погасяването му е месец януари 2021 година. Лихвите по заема се изплащат месечно, като договореният лихвен процент е в размер на лихвен процент базиран на спестяванията (СЛП), увеличен с 4,51% процентни пункта.

Към датата на годишния финансов отчет непогасената главница по договора е в размер на 670 хил. лв., която е изцяло нетекуща. За 2019 няма предвидени плащания по главницата. Начислените, но неплатени лихви за 2018 година са в размер на 3 хил.лв.

Задълженията по горепосочените кредити са обезпечени с учредени договорни ипотеки върху недвижими имоти, които са собственост на Дружеството, както и с такива, собственост на свързани лица, залог на настоящи и бъдещи вземания на Дружеството и на свързани лица и залог на имоти, собственост на свързани лица.

13.2. През месец септември 2018 година Дружеството е сключило договор с търговска банка за получаване на оборотен кредит за 1,620 хил. лв.. Крайният срок за погасяването му е месец юни 2019 година. Лихвите по заема се изплащат месечно, като договореният лихвен процент е в размер на лихвен процент базиран на спестяванията (СЛП), увеличен с 4,1872% процентни пункта.

Към датата на годишния финансов отчет непогасената главница по договора е в размер на 1,600 хил. лв., която е изцяло текуща. Начислените, но неплатени лихви за 2018 година са в размер на 5 хил.лв.

13.3. През м. декември 2017 дружеството е получило заем от друго търговско Дружество, в размер на 10 хил. лв. (31 декември 2017 – 10 хил. лв.). Крайният срок за погасяването му е м. декември 2025 г. Лихвите по заемът за 2017 година са в размер на 5 % годишна лихва. Заемът е необезпечен.

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2018 г. хил. лв.	31 декември 2017 г. хил. лв.
Задължения към доставчици	7	2
Задължения към персонала	2	-
Задължения към бюджета	1	-
Общо	**10**	**2**

15. Приходи от продажби

Като приходи от продажби за 2018 г. в отчета за приходи и разходи са представени приходи от комисионни.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

16. Разходи за материали

Като разходи за материали за 2018 г. в отчета за приходи и разходи са представени разходи за консумативи за офиса на дружеството.

17. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2018 г. хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 г. хил. лв.
Банкови такси за разглеждане на документи	16	-
Нотариални и съдебни такси	9	
Реклама	2	
Наем на офис	1	-
Счетоводни услуги	1	
Други	8	-
Общо	**37**	**-**

18. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2018 г. хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 г. хил. лв.
Разходи за заплати	8	-
Разходи за социално осигуряване	1	-
Общо	**9**	**--**

Средносписъчният брой на персонала за 2018 година е 1 (2017: нула)

19. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Местни данъци и такси	10	-
Други	3	-
Общо	**13**	**-**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

20. Финансови разходи

	Годината завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Загуба от операции с инвестиции в т.ч.	313	-
Балансова стойност на апортирана земя	*805*	-
Отчетна стойност на инвестицията	*(492)*	-
Разходи за лихви по финансов лизинг	97	-
Разходи за лихви по кредити	50	-
Банкови такси и комисионни	13	
Общо	**473**	**-**

21. Разходи за данъци върху печалбата

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък към 31 декември 2018 и 2017 година са представени в следната таблица:

	31 декември 2018 г. хил. лв.	31 декември 2017 г. хил. лв.
Счетоводна печалба (загуба)	(531)	-
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	(53)	-
Данъчен ефект от непризнати отсрочени данъци	37	-
Общо Разход (приход) за данък върху печалбата	**(16)**	**-**

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Текущ разход за данък	-	-
Данъчен ефект върху временна данъчна разлика	(16)	-
Разход (приход) за данък върху печалбата	**(16)**	**-**

Отсрочените данъци, представени в настоящия финансов отчет имат следния произход:

	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
Отсрочени данъчни активи:		
Данъчен ефект от непризнати разходи за лихви	16	-
Общо отсрочени данъчни активи (пасиви)	**16**	**-**

Ръководството е взело решение да не признава отсрочени данъчни активи, в размер на 37 хил. лв., върху данъчна загуба от 2018 година, тъй като не може да прогнозира с достатъчна степен на сигурност, че ще може да реализира достатъчно облагаема печалба в бъдеще, за да може да покрие тези загуби. Реализираната данъчна загуба през 2018 година е в размер на 371 хил. лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

22. Справедливи стойности

Политиката на Дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и кредитите, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни търговски вземания, задължения и краткосрочни заеми, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на счетоводния баланс. Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

23. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През годината са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
		хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
БУЛКАПИТАЛ ГРУП ООД	Получени допълнителни парични вноски	1,212	-	1, 268
	Общо:	**x**		**1,268**
МЛАДОСТ ДЕЛУКС ЕООД	Предоставени допълнителни парични вноски	1	1	-
	Общо:	**x**	**1**	**-**
ДРИЙМ РЕЗИДЪНС 2 ЕООД	Предоставени допълнителни парични вноски	32	32	-
	Общо:	**x**	**32**	**-**
ЧЕРНИ ВРЪХ ИНВЕСТ ООД	Предоставени допълнителни парични вноски	563	775	-
	Общо:	**x**	**775**	**-**
ДРИЙМ РЕЗИДЪНС ЕООД	Получени заеми	1	-	10
	Търговски сделки – продажби	2	2	-
	Общо:	**x**	**2**	**10**
ДОМЕКС КЪНСТРАКШЪН ЕООД	Търговски сделки – продажби	2	2	-
	Общо:	**x**	**2**	**-**
СОФИЯ РЕАЛТИ ЕООД	Търговски сделки – продажби	2	2	-
	Общо:	**x**	**2**	**-**
ДРИЙМОДИТ ЕООД	Търговски сделки – покупки	1	-	-
	Общо:	**x**	-	-
	ОБЩО:		**814**	**1,278**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2018 (продължение)

23. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

Дружеството е представило взаимоотношенията си с тези дружества, в които съществува възможност за упражняване на контрол или значително влияние чрез основните съдружници и органите за управление.

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

Дата: 06.02.2019г.

Съставител: Дриймодит ЕООД .....
Габриела Пешева

Ръководител: Тодор Лазаров .....

Баланс

на фирма: ДОМЕКС ИНВЕСТ ЕООД, с ЕИК по БУЛСТАТ: 204813099
Седалище и адрес на управление: ВАРНА, УЛ. НИКОЛА ВАПЦАРОВ 5, ЕТ. 3
за период: 01.01.2018 - 31.12.2018

АКТИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (Хил. левове)	
	Текуща година	Предходна година
А. ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ		
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ	9 482	177
В. ТЕКУЩИ(КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ)	1 659	212
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	1 535	
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)	**12 676**	**389**

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (Хил. левове)	
	Текуща година	Предходна година
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	(515)	
Б.ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	13 191	389
Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	**12 676**	**389**

Дата: 06.02.2019

Ръководител: ТОДОР БРАНИМИРОВ ЛАЗАРОВ

подпис

Съставител: ДРИЙМОДИТ ЕООД-Габриела Пешева

подпис

Програмен продукт ПЛЮС МИНУС™ тел.: 0700 15 000 www.plusminus.com