

“Имоти-С” АД
Финансов отчет за годишния период
към 31 декември 2015 г.

Отчет за всеобхватния доход

За годишния период към 31 декември 2015 г.

<u>В хиляди лева</u>	<u>Приложение</u>	2015	2014
Приходи от наеми	1	93	75
Други приходи		4	4
		<u>97</u>	<u>79</u>
Разходи за амортизация		70	66
Разходи за външни услуги	2	51	41
Разходи за персонал	3	31	34
Други оперативни разходи	4	3 072	10
Загуби от продажби на имоти нето	5	5	13
Нетна печалба (загуба) от дейността		(3 132)	(85)
Финансови приходи	6	-	8
Печалба (загуба) преди данъци		(3 132)	(77)
Разходи за данъци			
Нетна печалба(загуба)		<u>(3 132)</u>	<u>(77)</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход		<u>(3 132)</u>	<u>(77)</u>
Доход на акция (лева)		- 0.53	- 0.01

Ръководител:

Галина Ковачка

Изпълнителен директор

Съставител:

Галина Ковачка

Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 18 февруари 2016 г.

Придружителните бележки са неразделна част от тези отчети



Заберила съгласно одиторски доклад
17.05.2016г.
София

Счетоводен баланс

За годишния период към 31 декември 2015 г.

<u>В хиляди лева</u>	<u>Приложение</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	7	2 646	5 781
Общо дълготрайни активи		2 646	5 781
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	8	6	7
Други вземания		3	18
Пари и парични еквиваленти	9	33	34
Общо краткотрайни активи		42	59
Общо активи		2 688	5 840
Собствен капитал			
Акционерен капитал		5 900	5 900
Общи резерви		32	32
Натрупана печалба (загуба)		(117)	(40)
Текуща печалба (загуба)		(3 132)	(77)
Общо собствен капитал		2 683	5 815
Дългосрочни задължения			
Отсрочен данъчен пасив		3	3
Общо дългосрочни задължения		3	3
Краткосрочни задължения			
Търговски и други задължения	10	2	22
Общо краткосрочни задължения		2	22
Общо собствен капитал и пасиви		2 688	5 840

Съставител:
Галина Ковачка

Ръководител:
Галина Ковачка
Изпълнителен директор

Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 18 февруари 2016 г.

Придружителните бележки са неразделна част от тези отчети

0659 Магдалена
Цветкова
Регистриран одитор
Заверил съгласно одиторски доклад
17.05.2016г.
Сосфид

Отчет за паричните потоци

За годишния период към 31 декември 2015 г.

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	183	161
Плащания на доставчици	(124)	(83)
Платени местни данъци и такси	(33)	(33)
Платени (възстановени) данъци		(9)
Плащания, свързани с възнаграждения	(27)	(33)
Получени лихви		7
Други постъпление/плащания		
<i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>	(1)	10
Инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(3)	(283)
Постъпления от продажба на имоти	3	1
<i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>	-	(282)
Финансова дейност		
Изплатени дивиденди		
<i>Нетен паричен поток от финансова дейност</i>	-	-
Увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(1)	(272)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	34	306
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2014 г.	33	34

Съставител:
Галина Ковачка

Ръководител:
Галина Ковачка
Изпълнителен директор

Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 18 февруари 2016 г.

Придружителните бележки са неразделна част от тези отчети


Заверил съгласно аудиторски доклад
17.05.2016г.
София

Отчет за промените в капитала

За годишния период към 31 декември 2015 г.

<u>В хиляди лева</u>	<u>Основен капитал</u>	<u>Резерви</u>	<u>Неразпределена печалба</u>	<u>Общо</u>
<i>Отчетна стойност</i>				
Салдо към 1 януари 2014 г.	5 900	32	(40)	5 892
Разпределение на печалбата за 2013 г.			-	-
Печалба (загуба) за периода			(77)	(77)
Салдо към 31 декември 2014 г.	5 900	32	(117)	5 815
Салдо към 1 януари 2015 г.	5 900	32	(117)	5 815
Разпределение на печалбата за 2014 г.			-	-
Печалба (загуба) за периода			(3 132)	(3 132)
Салдо към 31 декември 2015 г.	5 900	32	(3 249)	2 683

Съставител:

Галина Ковачка

Ръководител:

Галина Ковачка

Изпълнителен директор

Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 18 февруари 2016 г.

Придружителните бележки са неразделна част от тези отчети



Заверил съгласно одиторския доклад
17.05.2016г.
София

**Приложения към финансов отчет за годишния период
към 31 декември 2015 година**

1. Приходи от наеми по имоти

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Адм. сграда Анжело Ронкали	43	37
Аптечна база - гр. Монтана	18	18
Апартаменти гр. Несебър	2	2
Офис и търг. обект гр. Монтана	5	2
Парцел Видин	9	-
Почивна база - Язовира	1	1
Аптека гр. Девня	5	5
Аптека гр. Враца	1	1
Аптека гр. Кубрат	2	2
Аптека гр. Бойчиновци	2	2
Аптека гр. Долна Митрополия	2	2
Аптека гр. Роман	1	1
Аптеки - села	2	2
	<u>93</u>	<u>75</u>

2. Разходи за външни услуги

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Разходи за местни данъци и такси	33	33
Нотариални и съдебни такси	-	-
Външни услуги за къща в гр. Несебър	1	3
Ремонти	10	2
Одит и изготвяне на оценки	5	1
Други външни услуги	2	2
	<u>51</u>	<u>41</u>

3. Разходи за персонал

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Разходи за възнаграждения	29	31
Разходи за осигуровки и соц.разходи	2	3
	<u>31</u>	<u>34</u>

4. Други оперативни разходи

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Разходи за материали	9	6

Обезценка на недвижими имоти съгл. оценка	3023	-
Отписани недв. имоти поради спорна собственост	37	
Други разходи	3	4
	<u>3072</u>	<u>10</u>

5. Печалба(загуба) от продажба на имоти	2015	2014
Приход	3	1
Балансова стойност	8	14
Печалба (загуба)	<u>(5)</u>	<u>(13)</u>

6. Финансови приходи (разходи)

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Приходи от лихви по депозити		8
	<u>0</u>	<u>8</u>

7. Инвестиционни имоти

<u>В хиляди лева</u>	Земи (терени)	Сгради	Обзавеж дане	Други активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>					
Салдо към 01 януари 2015 г.	2 852	3 413	39	3	6 307
Придобити за периода			3		3
Отписани за периода		(58)		(3)	(61)
Обезценка	(2 355)	(668)			(3 023)
Салдо към 31 декември 2015 г.	497	2 687	42	-	3 226
<i>Амортизация</i>					-
Салдо към 1 януари 2015 г.		496	31	-	527
Разход за амортизация		68	1	-	69
Амортизация на отписаните		(16)			(16)
Салдо към 31 декември 2015 г.		548	32	-	580
<i>Балансова стойност</i>					-
На 31 декември 2014	2 852	2 917	8	3	5 780
На 31 декември 2015	497	2 139	10	-	2 646

8. Търговски и други вземания

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Вземания от клиенти	6	7
Депозити в комунални предприятия	1	1
Други вземания - ДДС за възстановяване	2	17
	<u>9</u>	<u>25</u>

9. Пари и парични еквиваленти

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Парични средства в касата	1	3
Салда по разплащателни сметки в банки	11	10
Срочни банкови депозити	21	21
	<u>33</u>	<u>34</u>

10. Търговски и други задължения

<u>В хиляди лева</u>	2015	2014
Задължения към свързани лица за доставени активи и услуги	1	21
Задължения за осигуровки	1	1
	<u>2</u>	<u>22</u>

**ПРИДРУЖИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА, ЗАВЪРШВАЩ
НА 31.12.2015 г.**

Правен статут и предмет на дейност

“Имоти - С” АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 387 от 2002 г. на Габровския окръжен съд, със седалище гр. София, ул. “Анджело Ронкали” №10. Съгласно нормативните изисквания на 07.06.2008 г. дружеството се пререгистрира в Търговски регистър с фирма „Имоти – С”.

През 2002 г. и 2013 г. капиталът на дружеството е увеличен с непарични вноски – недвижими имоти. По – голямата част от имотите са бивши аптеки, разположени на територията на областите Монтана, Враца, Видин, Търговище, Разград и Варна. През 2013 г. е апортирана административна сграда в гр. София, ул. „Анджело Ронкали”.

Основният предмет на дейност на дружеството е покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба.

Основен източник на приходи са приходите от наеми и от продажба на недвижими имоти.

91,53 % от акциите на дружеството са собственост на “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД и дружеството е част от групата на Холдинга.

Към 31.12.2015 г. капиталът на “Имоти - С” АД е 5 900 000 лева, разпределен в 5 900 000 броя поименни акции с номинална стойност 1,00 лв.

Дейността на дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите в състав към 31.12.2015 г.:

- „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД – Председател;
- Галина Петрова Ковачка;
- Камелия Младенова Йосифова.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Галина Ковачка.

Към 31.12.2015 г. в дружеството работят двама служители на трудов договор.

Значима счетоводна политика

а) Съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз, в редакцията им към 1 януари 2015 г., изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти.

б) Преминаване от предходни счетоводни политики и стандарти към МСФО

В съответствие с § 5 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за счетоводството за прилагане на Международните стандарти за финансово отчитане от публичните дружества, от 1 януари 2003 г. дружеството – майка “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД и всички дъщерни дружества изготвят счетоводна си политика при спазване на разпоредбите на МСФО.

Приемането на тези стандарти не се отрази съществено върху финансовите отчети на дружеството.

с) База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда. Като база за изготвяне е използвана историческа цена.

Дружеството организира и осъществява текущо счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на българското законодателство – счетоводно, данъчно и търговско.

Дружеството прилага една и съща счетоводна политика при изготвяне на настоящия финансов отчет като при последния представен годишен отчет към 31.12.2014 г.

д) Действащо предприятие

Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

е) Използване на приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на счетоводните отчети в съответствие с МСФО изисква приложението на оценки и предположения, които влияят върху отчетните активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на финансовите отчети, както и отчетните приходи и разходи за отчетния период. Въпреки, че тези оценки се основават на най-доброто познание на ръководството по отношение на събитията и дейностите за периода, действителните резултати може да се различават от тези оценки.

ф) Корекция на допуснати грешки

Допуснати съществени грешки през предходни години се коригират чрез корекция на салдото на неразпределената печалба (загуба). Сравнителната информация се преизчислява все едно грешката никога не е била допускана.

г) Сравнителни данни

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период.

h) Операции с чуждестранна валута

През периода не са осъществявани операции в чуждестранна валута.

i) **Инвестиционни имоти**

Притежаваните от дружеството недвижими имоти се определят съгласно счетоводната политика като инвестиционни имоти поради това, че са държани от собственика с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционните имоти са първоначално оценени по оценка приета от съда, като апортна вноска по реда на Търговски закон плюс всички преки разходи, които могат да бъдат приписани на имота.

Последващите разходи за активи (имоти) се признават само, ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи свързани с тези разходи и стойността им може да бъде надеждно оценена. Всички други разходи се признават за разход в периода, в който са направени.

МСС 40 "Инвестиционни имоти" предлага два подхода при последващото оценяване на инвестиционните имоти. Първият подход изисква оценката да се извършва по справедлива стойност, намалена с евентуалните загуби от обезценка. Справедлива стойност е сумата, за която един актив може да се размени между осведомени желаещи сделката несвързани страни. Вторият подход, наричан още "Модел на цената на придобиване", изисква след първоначалното признаване всеки имот да се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

"Имоти - С" АД е избрало да прилага "Модела цена на придобиване". Изборът на подход за последващо оценяване бе направен през 2002 г. при условията на сравнително неразвит пазар на недвижимите имоти в България. През последните години се наблюдаваха промени в пазара, особено в столицата и големите градове, но все още не е налице достатъчно информация за извършени сделки в районите на местонахождение на имотите на дружеството. Освен това считаме, че цената на придобиване при включване на имотите в капитала на дружеството е достатъчно достоверно измерена за целите на счетоводното отчитане. Понастоящем в условията на финансова криза и рязко свиване в обема на сделките с недвижими имоти в страната, отново сме изправени пред проблем за определяне на справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти. При промяна на пазарните условия дружеството ще преразгледа спазваната счетоводна политика.

Амортизацията на имотите се изчислява с използване на линейния метод за срока на полезен живот на съответните активи както следва:

Сгради – 50 години;

Обзавеждане – 7 години.

Във връзка със съставянето на годишния финансов отчет инвестиционните имоти са тествани за обезценка по смисъла на МСС 36 "Обезценка на активи". С помощта на лицензиран оценител е установена обезценка на недвижим имот – къща в гр. Несебър и Административна сграда гр. София, съответно:

- 568 хил. лв къща в гр. Несебър;

- 2456 хил. лв. Административна сграда гр. София.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация.

ж) Вземания и задължения

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната отчетна стойност, намалена със загубата от обезценка. Приблизителна оценка за трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за приходи и разходи.

Към датата на баланса вземанията от клиенти са в размер 6 хил. лв., като 3 хил. лв. от тях са текущи вземания от клиенти, а 3 хил. лв. представляват консумативни разходи за имоти отдадени под наем фактурирани през януари 2016 г. През периода не са начислявани загуби от обезценка по просрочени и трудносъбираеми вземания.

к) Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в отчета за доходите, освен ако не е свързан със статии, които се отнасят директно в капитала, като в този случай данъкът също се представя в капиталта.

Текущият данъчен разход е сумата на дължимия данък върху дохода във връзка с данъчната печалба (загуба) за периода съгласно годишната данъчна декларация. Отсрочените данъчни активи и пасиви представляват намалението или съответно увеличението на текущите данъци в следващи периоди, когато балансовата сума на актива или пасива бъде възстановена или погасена. Отсрочен данъчен пасив се признава винаги, а актив само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползвани данъчни активи.

Съгласно действащото данъчно законодателство за 2015 г., дружеството е формирало данъчна загуба в размер на 105 хил. лв. В резултат на загубата текущия данък в отчета за доходите е нулева величина. Поради несигурност за бъдещи печалби не е начислен отсрочен данъчен актив върху данъчната загуба за 2015 г. В баланса остава начисления през предходни години отсрочен данъчен пасив върху превишението на счетоводната над данъчната балансова стойност на наличните сгради в размер на 3 хил.лв.

	2015	2014
Отсрочен данъчен актив	0	0
Отсрочен данъчен пасив	(3)	(3)
	(3)	(3)

л) Приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват за периода, за който се отнасят, при спазване на принципа за текущо начисляване и принципа за съпоставимост между приходи и разходи.

Приходите от наеми се признават текущо през периода, за който се отнасят.

Приходите от продажба на имоти се признават през периода на прехвърляне на собствеността.

Разходите и приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния разход по актива, съотв. пасива.

м) Свързани лица

През периода свързано лице за дружеството е „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД и неговите дъщерни дружества: „Перун” АД, гр. Свищов, „Емос” АД, гр. Ловеч; „Дионисий” АД, гр. Никопол, „Блатца” АД, гр. Ракитово, „Винпром” АД, гр. Велико Търново, „Устрем Агро” АД, гр. София, „Устрем” ООД, гр. Свищов и „Фарма М” АД, гр. Монтана.

През 2015 г. „Имоти – С” АД е наемодател по договор за наем със „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД за отдаване под наем на административна сграда в гр. София, ул. „Анжело Ронкали” № 10 на стойност 3000 лв. месечно.

До 31.08.2015 г. „Имоти – С” АД участва в Съвета на директорите на „Фарма М” АД, гр. Монтана и е получавало месечно възнаграждение за управление в размер на минималната работна заплата определена за страната.

Начислени приходи през 2015 г. от свързани лица:

„Северкооп – Гъмза Холдинг” АД – 36 хил. лв;

„Фарма М” АД – 4 хил.лв.

Вземания от свързани лица към 31.12.2015 г.:

„Северкооп – Гъмза Холдинг” АД – 2 хил. лв –нефактурирани консумативи за м. 12.2015 по договор за наем;

п) Независим финансов одит

Съгласно разпоредбите на чл.38, ал.1, т.1 от Закона за счетоводството годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит.

През годината има начислена и изплатена сума в размер на 1000,00 лв. за независим финансов одит на годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г. Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството.

о) Събития настъпили след датата на баланса

След датата на баланса не са настъпили събития по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2015 г.