

ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ – СЧЕТОВОДИТЕЛ ГАНКА ДОЧЕВА

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР № 0339

Гр.Варна ул."Ген.Цимерман" 44 тел./факс 052/611 633

e-mail: rodisaud@mnet.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО
СЪДРУЖНИЦИТЕ на
„КОМФОРТ” ООД
Гр. Варна**

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения индивидуален финансов отчет на „КОМФОРТ” ООД (дружеството), включващ баланс към 31 декември 2015 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима, за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Моят одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Одиторско мнение

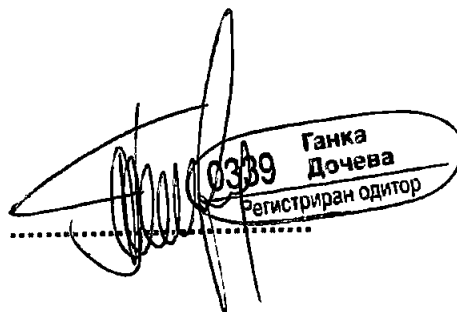
По мое мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2015 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2015 година. По мое мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие във всички съществени аспекти на финансовия отчет за 2015 година.

22 юни 2016 година

Гр. Варна



Ганка Дочева, Д.е.с.

Регистриран одитор

“КОМФОРТ” ООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

*Настоящият отчет съдържа 31 страници
25.03.2016 година, гр. Варна*

Съдържание	страница
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ОТЧЕТ	7-31
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	7
2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ	7-12
3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	12-22
4. ПРИХОДИ	22
5. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО	22
6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ	23
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	23
8. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ	23
9. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ	23
10. ДРУГИ РАЗХОДИ	24
11. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ	24
12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	24
13. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	25
14. ОПИС НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ	25
15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	25
16. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА	26
17. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	26
18. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА	26-27
19. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ	27
20. ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ	27
21. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	28
22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНЯ	28
23. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	28
24. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	28
25. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	29
26. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	29
27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	29
28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	29
29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	29
30. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	30-31
31. ДРУГИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПЛАЩАНИЯ	31
32. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ	31
33. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	31

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2015

	Бележки	2015 BGN'000	2014 BGN'000
ПРИХОДИ	4	33 596	33 210
Приходи от оперативна дейност		32 945	31 997
Други приходи		651	1 213
РАЗХОДИ			
Намаление на запасите от продукция, незав. п-во	5	(162)	(2 067)
Разходи за материали и външни услуги	6	(26 970)	(23 544)
Разходи за персонала	7	(4 829)	(5 528)
Разходи за осигуровки	8	(704)	(793)
Разходи за амортизации	9	(396)	(416)
Други разходи	10	(462)	(261)
Оперативни разходи общо		(33 523)	(32 609)
Нетни финансови разходи/приходи	11	678	777
Брутен резултат за годината		751	1 378
Разходи за данъци		(121)	(140)
Нетен резултат за годината		630	1 238
Друг всеобхватен доход		0	0
Общ всеобхватен доход за периода		630	1 238

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 31.

Дата: 25.03.2016 г.

Съставител:

(Патриция Бабанова)
0339
Дочерно

Регистриран одитор

Регистриран одитор:

(Галина Дочева)

Управител::

(Атанас Костурков)



БАЛАНС

на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2015

	Бележки	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	12	112	131
Имоти, сгради и съоразения	13	5 262	4 570
Дългосрочни финансови активи	15-19	23 106	19 722
Отсрочени данъци	20	235	255
Общо нетекущи активи		28 715	24 678
Текущи активи			
Материални запаси	21	18 007	16 095
Търговски и други вземания	22	6 790	10 738
Парични средства и парични еквиваленти	23	9 795	7 563
Общо текущи активи		34 592	34 396
ОБЩО АКТИВИ		63 307	59 074
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал		69	69
Натрупана печалба от минали години		52 093	50 805
Финансов резултат за текущата година		630	1 238
Общо собствен капитал	24	52 792	52 112
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Данъчни задължения	25	300	174
Търговски и други задължения	26	6 599	5 015
Задължения към финансови предприятия	27	954	0
Задължения към персонала и осиг. задължения	28	365	325
Задължения към свързани лица	29	2 297	1 448
Общо текущи пасиви		10 515	6 962
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		63 307	59 074

Балансът следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 31

Дата: 25.03.2016 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

(Атанас Ковачков)

Регистриран одитор:

0339 Ганка Дочева
(Ганка Дочева) Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2015

Бележки	Основен капитал BGN'000	Преоценъчен резерв BGN'000	Общи резерви BGN'000	Финансов резултат BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2014	5		64	50 805	50 874
Промени в собствения капитал за 2014 година					
Собствен капитал					
Разпределение					
Общ всеобхватен доход за периода				1 238	1 238
Други изменения в собствения капитал					
Салдо към 31 декември 2014	5		64	52 043	52 112
Промени в собствения капитал за 2015 година					
Собствен капитал					
Разпределение					
Общ всеобхватен доход за периода				630	630
Други изменения в собствения капитал				50	50
Салдо към 31 декември 2015	5		64	52 723	52 792

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 31

Дата: 25.03.2016 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

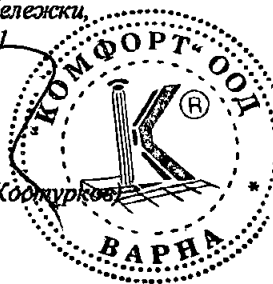
Управител:

(Атанас Костурков)

Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)

0339 Ганка Дочева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2015

	Бележки	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Парични потоци от оперативна (основна) дейност			
Постъпления от клиенти		42 062	35 164
Плащания на доставчици		(32 208)	(28 755)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(5 271)	(6 452)
Други постъпления/плащания, нето	31	(254)	(61)
Нетен паричен поток от оперативната дейност		4 329	(104)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи		(219)	(285)
Паричен поток използван в инвестиционната дейност		(219)	(285)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени и предоставени заеми		(1 724)	(2 060)
Парични потоци от придобиване на дялово участие		(24)	
Парични потоци от плащания по лизингови договори			
Парични постъпления/плащания от лихви		(130)	(92)
Нетен паричен поток от финансови операции		(1 878)	(2 152)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		2 232	(2 541)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		7 563	10 104
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	23	9 795	7 563

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 31

Дата: 25.03.2016 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

(Атанас Костурков)

Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)

0339 Ганка Дочева
Регистриран одитор

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА
НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“КОМФОРТ” ООД е дружество, регистрирано в Република България през 1997 година по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк” №50

1.1 . Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2015 година включва следните операции и сделки:

- Строителство на сгради и съоръжения
- Интериор и екстериор на сгради

1.2 Собственост и управление:

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Дружеството се представлява и управлява от управителите:Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов

Капиталът на дружеството е с номинална стойност 5 000 лева / пет хиляди лева /, разпределен в 50 дяла по 100 лева всеки.

Разпределението на дяловете от капитала на дружеството между учредителите е както следва:

1/ Атанас Атанасов Костурков - 25 дяла

2/ Марин Пейчев Йорданов – 25 дяла

Настоящият финансов отчет е одобрен от Общото събрание на съдружниците на 25.03.2015 год.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията).

През текущата година Дружеството е възприело прилагането на всички нови и ревизирани МСФО на СМСС, приети от Комисията, както и разясненията към тях, валидни за 2015 година, и имащи отношение към извършваната от него дейност. Всички промени в МСФО, валидни за 2015 година, са одобрени от Комисията .

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимо бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период (виж приложение 3.8).

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2015. Съгласно чл. 33 от

Закона за счетоводство Дружеството не е задължено да представя Годишен доклад за дейността, поради което такъв доклад не е приложен към настоящия финансов отчет.

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовия отчет

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието. Дружеството съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута. От 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.3. Сделки в 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 уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи и финансови разходи за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута към края на всеки отчетен период се оценяват по заключителния курс на БНБ.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет (виж приложение 3.11).

2.5. Преизчисление на информацията за предходни периоди

Грешки от минал период възникват вследствие на пропуски или неточно представяне на финансовите отчети на предприятието за един или повече минали периоди, произтичащи от неизползване или неправилно използване на надеждна информация, която е била налична към момента, в който финансовите отчети за тези периоди са били утвърдени за публикуване; и е могла, при полагането на разумни усилия, да бъде получена и взета предвид при изготвянето и представянето на тези финансови отчети.

Грешки могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовите отчети. Финансовите отчети не съответстват с МСФО, при положение че съдържат съществени грешки или несъществени грешки, преднамерено направени с цел постигане на определено представяне на финансовото състояние, резултатите и паричните потоци на предприятието. Евантуални грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това, съществени грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират в сравнителната информация, представена във финансовите отчети за този последващ период.

Съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, грешките се коригират с обратна сила в първия комплект финансови отчети, утвърдени за издаване, след като са открити чрез преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период(и), в които е възникнала грешка; или в случай че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период,

преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за най-ранно представения период.

МСС 1 Представяне на финансови отчети изисква когато се правят корекции с обратна сила във финансовите отчети да бъдат представени най-малко три отчета за финансово състояние: а) към края на текущия отчетен период; б) към края на предходния отчетен период; в) към началото на най-ранния представен отчетен период, за който е представена сравнителна информация, както и оповестявания в пояснителните приложения за тези периоди.

2.6. Промени в МСФО

2.6.1 Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период

Посочените по-долу промени в стандарти и разяснения, са приети от Комисията на Европейския съюз и влизат в сила през 2015 година:

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху финансовия отчет на Дружеството</i>
Подобрения на МСФО (2011-2013), издадени на 12 декември 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2015	Подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40)	Не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството

2.6.2. Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), приети от Комисията на Европейския съюз, но невлезли в сила

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Дата на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
Подобрения на МСФО (2010-2012), издадени на 12 декември 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2015	Подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38)	9 януари 2015
Планове с дефинирани доходи: Доходи на персонала, издаден на 21 ноември 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2015	Изменения в МСС 19	9 януари 2015
Промени в МСС 1 (издадени на 18 декември 2014), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Инициатива за оповестяване	18 декември 2015
Подобрения на МСФО (2012-2014), издадени от СМСС на 25 септември 2014 година, в сила за годишни периоди започващи на или след	Подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34)	15 декември 2015

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Дата на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
1 януари 2016		
Промени в МСС 27, издадени на 12 август 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети	18 декември 2015
Промени в МСС 16 и МСС 38, издадени на 12 май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСС 16 и МСС 38: изясняване на допустимите методи за амортизация	2 декември 2015
Промени в МСФО 11, издадени на 6 май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСФО 11: счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност	24 ноември 2015
Промени в МСС 16 и МСС 41, издадени на 30 юни 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСС 16 и МСС 41: плододайни растения	23 ноември 2015

2.6.3. Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, предстоящи за приемане от Комисията на Европейския съюз

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСФО 9, Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014 година). В сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018	Финансови инструменти – класификация и оценка - стандартът ще отмени напълно МСС 39	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през първата половина на 2016 година
МСФО 14, издаден през януари 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Разчети за регулаторни отсрочени приходи и разходи – приложим за предприятия, подготвящи първи финансов отчет по МСФО за годишен период започващ на или след 1 януари 2016	Предложен за приемане от Комисията, предстои да бъде определена датата на влизане в сила
МСФО 15, издаден през май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2017	Приходи от договори с клиенти - приложим за предприятия, подготвящи първи финансов отчет по МСФО за годишен период започващ на или след 1 януари, 2017	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2016 година

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28 (издадени на 18 декември 2014), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от консолидация	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2016 година
Промени в МСФО 10 и МСС 28, издаден на 11 септември 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСФО 10 и МСС 28: Продажба или внасяне на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие	Приемането е отложено за неопределено време

2.6.4. Влияние на новите и ревизирани стандарти върху финансовия отчет

По-съществените промени в МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския съюз, които са задължително в сила за отчетен период, започващ на или след 1 януари 2015 година са, както следва:

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2011–2013 година

Годишните подобрения включват изменения на редица МСФО, които са обобщени по-долу.

МСФО 3 Бизнес комбинации

Предмет на изменението са изключенията в обхвата относно съвместните предприятия. Промените разясняват, че МСФО 3 не се прилага за счетоводното отчитане на всички видове сключени съвместни споразумения във финансовия отчет на самото съвместно споразумение.

МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност

Предмет на изменението е обхватът на параграф 52 (изключване от портфолио). Промените разясняват, че обхватът на изключване от портфолиото за измерване на справедливата стойност на група финансови активи и финансови пасиви на нетна база включва всички договори, които са в обхвата на, и отчитани в съответствие с МСС 39 или МСФО 9, дори и ако тези договори не отговарят на определенията за финансови активи или финансови пасиви в МСС 32.

МСС 40 Инвестиционни имоти

Измененията са свързани с изясняване на взаимовръзката между МСФО 3 и МСС 40, когато имот се класифицира като инвестиционен имот или като ползван от собственика имот. Промените разясняват, че МСС 40 и МСФО 3 не са взаимно изключващи се и може да се изисква прилагане и на двата стандарта. Следователно, предприятие, което придобива инвестиционен имот, трябва да определи дали: (i) имотът съответства на определението за инвестиционен имот по отношение на МСС 40; и (ii) дали сделката отговаря на дефиницията за бизнес комбинация в съответствие с МСФО 3.

По отношение на измененията на МСС 40 Инвестиционни имоти, измененията изискват преценката за това дали придобиването на даден инвестиционен имот е придобиване на актив или бизнес комбинация да се извършва съгласно МСФО 3. МСФО 3 определя бизнеса, като интегриран набор от дейности и активи, които могат да се извършват и управляват с цел осигуряване на възвръщаемост под формата на

дивиденди, по-ниски разходи или други икономически ползи пряко за инвеститорите или други собственици, членове или участници. Конкретно, МСФО 3 гласи, че стопанската дейност се състои от входящи материали и процеси, прилагани към тези входящи материали, които имат способността да създават продукция. Макар че обикновено стопанските дейности имат продукция, продукцията не е задължителна, за да отговаря интегрираният набор на условията за стопанска дейност..

При определяне дали придобиването на инвестиционен имот е придобиване на актив или бизнес комбинация, се изисква значителна преценка, като се вземат предвид конкретните факти и обстоятелства, свързани с всяка транзакция. Важно е да се направи разграничение между придобиване на актив и бизнес комбинация, тъй като съответните им счетоводни третираня са много различни.

Дружеството е приложило за пръв път измененията на МСФО включени в Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2011–2013 година. Приложението на измененията не е довело до промени в оповестяванията или в сумите, признати във финансовия отчет на Дружеството,

През 2015 година Дружеството не е възприело по-ранно прилагане на стандарти, подобрения и разяснения, влизащи в сила за бъдещи годишни периоди. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, подобрения и разяснения към съществуващите стандарти да няма съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначалното им прилагане, освен за МСФО 9 и МСФО 15, влиянието на които все още не е оценено.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването са нетекущи активи, които се държат, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем или за административни цели и се очаква да бъдат използвани за повече от един период.

Имоти, които се строят или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки .

Нематериалните активи са разграничими нефинансови ресурси без физическа субстанция. Нематериални активи се признават първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка.

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост от 700 лева, като всички придобити активи под този праг се отчитат като текущи разходи, като не се взема предвид дали те отговарят на посочените по-горе критерии за признаване на активи.

Амортизациите се начисляват въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод. Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи. Полезният живот на имотите, машините, съоръженията, оборудването и нематериалните активи е определен, както следва:

Полезен живот	2015	2014
Сгради и конструкции	25 години	25 години
Съоръжения	25 години	25 години
Моторни превозни средства	4 години	4 години
Офис обзавеждане	7 години	7 години
Машини и оборудване	3 години	3 години
Компютри	2 години	2 години
Нематериални активи	25 години	25 години

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, и датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се извършват промени в тях с цел да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, присъщи на съответния актив. Ако съществуват такива промени, те се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Земи, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

3.2. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, оборудването и нематериалните активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага в отчета за всеобхватния доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, преносната стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че преносната стойност да не превишава стойността, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като доход.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси са активи, държани за продажба в обичайната дейност на Дружеството, в процес на обработка с цел такава продажба или под формата на материали за влагане в производствения процес или използвани за извършването на услуги. Материалните запаси на Дружеството представляват Имоти в процес на изграждане и Изградени недвижими имоти.

Имоти, които са с цел продажба в обичайната дейност на Дружеството или са в процес на изграждане или разработване с цел последваща продажба, например имоти придобити изключително с цел последваща продажба или за разработване и продажба, се класифицират като материални запаси.

Нормален оперативен цикъл на едно дружество е времето между придобиването на активи за тяхното разработване или продажба и тяхната реализация в парични средства или парични еквиваленти. Дружеството е възприело политика да класифицира като текущ актив Имоти в процес на изграждане по проекти, които се очаква да бъдат приключени в рамките на нормалния оперативен цикъл на Дружеството. Всички други проекти за разработване се класифицират и представят като нетекущи активи в отчета за финансовото състояние.

Материалните запаси се представят по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, стойността на обработката и други разходи, необходими за привеждане на запасите в тяхното настоящо местоположение и състояние - транспортни, митнически, невъзстановими данъци и други подобни разходи. Имотите в процес на изграждане също така включват всички разходи, които се отнасят до строителството, като възнаграждения за архитектурни услуги, разходи по груб строеж, възнаграждения за правни, консултантски и други професионални услуги и други подобни разходи, както и амортизация и разходи за заплати, отнасящи се за съответния проект. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

Себестойността на продадените Изградени недвижими имоти се определя въз основа на прилагане на конкретно определена цена.

3.4. 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/пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, 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 МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи/пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи/пасиви, с изключение на финансовите активи/пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира през текущия и предишен отчетен период финансовите активи и пасиви в следните категории: задължения по заеми и лизинги, търговски и други вземания и задължения.

Методът на ефективния лихвен процент е метод, при който се изчислява амортизираната стойност на финансов актив или пасив (или група финансови активи/пасиви) и се разпределя разходът или приходът от лихви в съответния отчетен период. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления за периода на очаквания живот на финансовия инструмент, или когато е подходящо за по-къс период, до преносната стойност на финансовия актив или пасив.

3.4.1. Търговски и други вземания

Търговските и другите вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, намалена с провизия за обезценка и несъбираемост. За текущите вземания, които не са лихвени и ще бъдат уредени в рамките на нормалните кредитни срокове, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки. За целите на представянето на отчета за паричния поток, паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени като брутни суми, включващи данък добавена стойност (ДДС).

3.4.3. Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на финансов актив или група финансови активи с изключение на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите или загубите. Финансов актив или група финансови активи се обезценяват и се отчита загуба от обезценка тогава и само тогава, когато съществуват обективни доказателства за обезценка, в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актив („събитие, водещо до загуба”), които са повлияли на очакваните парични потоци от финансовия актив или група финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Възможно е обезценката да не е породена от единично събитие, а да е в резултат от комбинирания ефект на множество събития.

3.4.4. Търговски и други вземания

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка Дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти. При установяване наличието на такива признаци за обезценка, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент за сходни активи. Текущи вземания обикновено не се дисконтират, ако резултатът от дисконтирането е несъществен. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Обезценката се начислява чрез използването на корективна сметка за обезценка, която се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на вземанията, а разходите от обезценката се представят съответно в отчета за всеобхватния доход. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се изписва срещу намаление на съответната корективна сметка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски и други вземания се отчита в отчета за всеобхватния доход като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

3.4.5. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки и услуги или парични плащания, неклассифицирани като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите, са представени в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност. За текущите задължения, които не са лихвени и ще бъдат уредени в нормалните кредитни срокове, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.6. Заеми и лизинги

Заемите се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, заемите се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбите и загубите за периода на ползване на заема, на база метода на ефективния лихвен процент. Ако при възникването на лихвен заем не са извършени разходи свързани със сделката, заемът не се амортизира. По същия начин се третира 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 признават като разход. При тяхното признаване те се включват в печалбите и загубите за периода по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на разходите по банкови овърдрафти, които се признават като разход на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Заемите се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период

Лизингов договор се класифицира като финансов, когато рисковете и изгодите, свързани със собствеността върху актива в значителна степен се прехвърлят върху наемателя. Всички останали договори се класифицират като експлоатационен лизинг. Активите, наети по финансово обвързани договори се признават като актив на Дружеството по по-ниската от сегашната стойност на минималните лизингови плащания и справедливата им стойност към датата на придобиване. Свързаното с това задължение към наемодателя се отразява в отчета за финансовото състояние като задължение по финансов лизинг. Финансовите разходи, които представляват разликата между общата сума на плащанията по лизинговите договори и справедливата стойност на придобитите активи се признават в печалбите и загубите като се прилага постоянен лихвен процент спрямо остатъчното салдо на лизинговото задължение.

3.4.7. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческата му цена на датата на регистрирането му.

3.5. Отсрочени разходи

Отсрочените разходи представляват предоставени аванси към доставчици, отнасящи се бъдещи отчетни периоди и нефинансови разходи, относно брокерски такси и други платени разходи по продажби на апартаменти или бъдещи услуги.

3.6. Данъчно облагане

Разходът за данък включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци. Текущият данък се определя въз основа на облагаемата данъчна печалба/ загуба за периода, като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите/възстановими данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите/припадащи се временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за припадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за генериране в бъдеще на достатъчно данъчна печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи/пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно наличната информация към датата на съставяне на финансовия отчет. Отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход, освен когато се отнасят до статия, отразена директно в капитала, като в този случай отсрочените данъци също се отразяват само в капитала.

Преносната стойност на отсрочените данъчни активи се преглежда към края на всеки отчетен период и се намалява, когато повече не е вероятно, че ще има достатъчно данъчна печалба, която да позволи изцяло или частично възстановяване на актива.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото за 2014 година и 2015 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на текущите данъчни задължения е 10 %. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2015 година е използвана данъчна ставка 10 %, приложима и за 2016 година.

3.7. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по планове за дефинирани вноски се признават в печалбите и загубите при тяхното възникване или се капитализират в стойността на изградения актив.

Начисления за платен годишен отпуск

Към края на отчетния период Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите през следващи отчетни периоди в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Обезщетения при пенсиониране

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

Предвид това, че Дружеството има малко на брой служители, назначени на постоянни трудови договори и съществена част от персонала е назначен с временни трудови договори, Ръководството е преценило, че потенциалният ефект от разхода за обезщетения при пенсиониране би бил незначителен, поради което начисления за тези доходи за персонала към края на отчетния период не са отразени в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение или вземане, намалено със сумата на всички разрешени от Дружеството отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурни условия, свързани с продажбата. Дружеството прави преценка по отношение на критериите за признаване на приходите, като се основава на своя историческия опит и като взема предвид вида и специфичните условия на всяка транзакция и вида на всеки клиент.

Разходите се признават в печалбите и загубите, когато възникне намаление на бъдещи икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно.

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 на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Приходи от продажби на Изградени недвижими имоти

Приход от продажба на недвижим имот се признава, когато правото на собственост се прехвърли на купувача, присъщите рискове и ползи от собствеността се прехвърлят, и Дружеството вече няма да изпълнява други дейности по условията на договора. Следователно приход не се признава до момента на преминаване на правото на собственост върху сградата и до приключване на изграждането на обекта.

Приходите от продажба на СМР услуги

Приходите от продажба на СМР услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването

Приходи от и разходи за лихви

Приходите от и разходите за лихви се начисляват като се прилага методът на ефективния лихвен процент върху дължимата главница.

3.9. Оценка и управление на финансовия риск

3.9.1. Фактори на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск (валутен риск, лихвен риск и ценови риск); кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансовия риск.

3.9.2. Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството извършва трансакции в чуждестранна валута, деноминирани в евро. Тъй като курсът на еврото е фиксиран към лева, Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма лихвоносни активи, приходите на Дружеството и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните нива на лихвите.

Ценови риск

Дружеството не притежава активи, чиито цени са обвързани с цените на международните пазари. То е изложено на ценови риск дотолкова, доколкото цените на националния пазар на недвижими имоти се променят.

3.9.3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Характерът на дейността на Дружеството не предразполага към значителна концентрация на кредитен риск в определени клиенти. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения по сключените договори за продажба.

Дружеството е ограничило този риск, чрез подписване на договори, според които правото на собственост върху продадения имот се прехвърля на купувача след заплащане на всички или съществена част от всички дължими суми от продажната цена.

3.9.4. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск ръководството поддържа оптимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания), както и възможност за усвояване, при необходимост от финансиране чрез банкови или търговски заеми. Дружеството се стреми да изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

3.10. Управление на капиталовия риск и приложение на принципа за действащо предприятие

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на собствениците му. За да постигне тези цели, ръководството се стреми да поддържа оптимална структура на капитала, така че да намали цената на капитала.

Структурата на капитала се измерва чрез използването на коефициента на задлъжнялост, който се изчислява като съотношение на нетната задлъжнялост към сумата на собствения капитал. Нетната задлъжнялост се изчислява като разлика между задълженията по заеми и лизинги от една страна и паричните средства и еквиваленти от друга страна.

3.11. Оценка на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активен пазар се определя чрез използването на методи за оценка. За определянето на справедливата стойност на притежаваните от Дружеството инструменти се използва метода на дисконтираните парични потоци. Преносната стойност и справедливата стойност на финансовите инструменти са както следва:

	31 декември 2015 година		31 декември 2014 година	
	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
Финансови активи:				
Търговски и други вземания, нетно (Прил. 22)	6,790	6,790	10,738	10,738
Общо	6,790	6,790	10,738	10,738
	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
Финансови пасиви:				
Търговски и други задължения (Прил.26)	6,599	6,599	5,016	5,016
Общо	6,599	6,599	5,016	5,016

3.12. Влияние на съществуващата глобална финансова и икономическа криза

През 2015 години, българската икономика продължи да регистрира ниски нива на растеж около 0.4% за последното тримесечие и очаквано до 1.4% за годината. За 2016 година прогнозите на икономическите анализатори са за ръст на brutния вътрешен продукт (БВП) на България от 0.6% до 0.8% при дефлация на потребителските цени от 1.2% до 0.6% през 2015 година и инфлация от 0.3% до 0.5% за 2016 година, съпътствани от бавно намаляваща безработица. Макар и малко по-добри, прогнозите за 2017 година са също за слаб икономически растеж, като заложеният в приетия държавен бюджет за 2016 година БВП е в размер на 0.8%

Въпреки очаквания ръст на БВП през 2015 и 2016 година, поради незначителните му размери, той ще се отрази несъществено върху пазара на труда и заетостта, който се очертава да остане основна проблемна област. Отчетената безработица за 2015 година бележи минимално понижение до 12.4% за 2015 година, като за 2016 година се очаква да спадне до малко под 12%.

За българския банков сектор 2015 година бе белязана от ликвидна криза през лятото, в която изпаднаха няколко банки, като една от тях бе обявена в несъстоятелност. Според анализаторите 2015 година е една от най-лошите за българската банкова система от 1997 година насам, тъй като дори и в най-тежките години на финансовата криза нито една банка у нас не беше изпадала в неплатежеспособност. Standard & Poor's понижиха дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в местна и чуждестранна валута съответно от BBB- / A-3 на BB + / B със стабилна перспектива. Запазва се тенденцията, наблюдавана от 2014 година, на спад на лихвите по депозити и кредити, като благоприятен фактор за насърчаване на кредитирането и инвестиционната активност, но въпреки наличния свободен паричен ресурс и голямото предлагане, търсенето на банкови кредити е слабо.

Бъдещото икономическо развитие на България зависи значително от икономическите, финансовите и монетарните мерки, които правителството предприема, както и от данъчните, регулаторните и политически промени. Икономиката на страната е също така под прякото въздействие на колебанията на международната конюнктура. Една от основните заплахи за Българската икономика през 2016 година произтича от все още съществуващия за Европейския съюз (ЕС) риск от нова рецесия след излизането от кризата през 2009 година и последвалото я колебливо възстановяване. Поради рязкото спадане на цените на петрола в края на изминалата година има риск от продължаване на дефлационните процеси и през 2016 година, съпътстван и от риска, създаден от Руско-Украинската криза, забавянето по новите и санкциите по старите финансираня от еврофондовете, сигурността на доставките на природен газ и забавеното икономическо възстановяване в ЕС.

Пазарът на недвижими имоти и строителната индустрия все още преодоляват кризата по-бавно от останалите икономически отрасли. И през 2015 година данните за имотния пазар бяха по-често положителни, което показва, че продължава започналото от 2014 година възстановяване на сектора. Обемите продажби на имоти нараснаха, съпътствани със слабо увеличение на цените и на новоотпуснатите жилищни кредити. Сътресенията в банковата система подтикнаха много хора към инвестиция в недвижимо имущество. Прогнозата за 2016 година е за нарастване на търсенето на имотния пазар, което ще се изрази в допълнителен ръст на реализираните продажби на жилищни и ваканционни имоти.

Трудно е да се предвиди пълният ефект и Дружеството да се предпази напълно от финансовата и икономическата криза. Ръководството не е в състояние надеждно да оцени какво би било точно влиянието върху бъдещото финансово състояние на Дружеството от евентуално влошаване в резултат на кризата на средата, в която Дружеството осъществява дейността си. Ръководството счита, че е предприело всички необходими мерки, за поддържане на стабилността и развитието на дейността на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху длъжниците

Длъжниците на Дружеството биха могли да бъдат съответно повлияни от заобикалящата ги финансова и икономическа среда, като това може да се отрази на способността им да изплатят задълженията си. Влошаването на икономическите условия за длъжниците би могло да повлияе и на прогнозите на ръководството за паричните потоци и преценката за обезценка на финансови и нефинансови активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството съответстващо е коригирало очакванията си, за бъдещите парични потоци и своята оценката за обезценяване на активите.

Оценка на Имоти в процес на изграждане и на Изградени недвижими имоти до себестойност и нетна реализуема стойност

МСС 2 Материални запаси изисква материалните запаси в края на всеки отчетен период да бъдат оценени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност, която представлява очакваната продажна цена, намалена със сумата от всички очаквани разходи, във връзка с продажба. Ръководството е положило усилия, за да определи нетната реализуема стойност на Имоти в процес на изграждане и Изградени недвижими имоти към 31 декември 2015 година. Ръководството преценява, че няма индикации за обезценка на съществуващите към края на отчетния период материални запаси, тъй като очакваната нетна реализуема стойност е по-голяма от тяхната преносна стойност.

Необходимо е да се вземе под внимание, че влиянието на икономическата криза върху пазара на недвижими имоти в България е значително и следователно всяка преценка включва и несигурност, което се дължи на липсата на текущи пазарни цени и активен пазар на недвижимите имоти. Като се вземат под внимание тези обстоятелства, направената оценка на материалните запаси може да варира в много широк диапазон и да се отрази в промени на тяхната нетна реализуема стойност.

Необходимо е да се вземе под внимание, че влиянието на икономическата криза върху пазара на недвижими имоти в България е значително и следователно всяка преценка включва и несигурност, което се дължи на липсата на текущи пазарни цени и активен пазар на недвижимите имоти. Като се вземат под внимание тези обстоятелства, направената оценка на материалните запаси може да варира в много широк диапазон и да се отрази в промени на тяхната нетна реализуема стойност.

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

4. ПРИХОДИ

4.1. Приходи от оперативна дейност

	2015	2014
	BGN'000	BGN'000
Приходи от СМР	30 587	31 674
Приходи от наеми	305	313
Увеличение запасите от продукция и незавършено п-во	1 872	0
Придобиване на акиви по стоп. начин	170	0
Приходи от прод на ДМА	7	2
Приходи от продажба на материали и стоки	4	8
Общо	32 945	31 997

4.2. Други приходи

	2015	2014
	BGN'000	BGN'000
Приходи от отписани вземания	0	72
Приходи от възстановени местни данъци	2	1
Приходи от продажба на м-ли 709	35	4
Отписано задължение	614	1 136
Общо	651	1 213

5. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Намаление на запасите от продукция	162	2 067
Общо	162	2 067

6. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Суровини и материали в т.ч.	8 744	11 542
- строителни материали	8 167	11 192
- горива	166	177
- резервни части	47	61
- други	364	112
Външни услуги в т.ч.	18 226	12 002
- услуги от подизпълнители	16 497	9 236
- консултантски услуги	30	34
- транспортни услуги	741	496
- застраховки	51	48
- рекламни услуги	47	65
- пощенски и куриерски услуги	26	27
- наеми на ДМА	311	475
- текущ ремонт на машини и оборудване	26	97
- други услуги	497	1 524
Общо	26 970	23 544

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	3 872	4 377
Възнаграждения на управленския персонал	957	1 151
Общо	4 829	5 528

8. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	519	585
Здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	185	208
Общо	704	793

9. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Амортизации на материални ДА	374	399
Амортизации на нематериални ДА	22	17
Общо	396	416

10. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Данък в/у социалните и представителни р-ди и р-ди за леки автомобили	52	76
Командировки	5	28
Представителни разходи	20	94
Дарения	41	30
Други	341	28
Балансова стойност на продадени активи	3	5
Общо	462	261

11. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	809	803
Приходи от валутни операции	0	31
Приходи от лихви по разплащателни сметки	25	26
Приходи от лихви по присъдени вземания	0	30
Извънредни приходи - щета	0	14
Разходи за лихви по банков кредит	(6)	0
Банкови такси	(149)	(119)
Разходи по валутни операции	(1)	(8)
Общо	678	777

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС

12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Концесия – глинено находище BGN'000	Програми и продукти BGN'000	Общо: BGN'000
Отчетна стойност	176	38	214
Салдо към 1 януари	176	38	214
Придобити		2	2
Салдо към 31 декември	176	40	216
Амортизация			
Салдо към 1 януари	(64)	(19)	(83)
Начислена за периода	(7)	(14)	(21)
Салдо към 31 декември	(71)	(33)	(104)
Балансова стойност			
на 1 януари	112	19	131
на 31 декември	105	7	112

13. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради и констр.	Машини и оборудв.	Съоръ- жения	Трансп. средства	Други	ДМА в процес на изгражд ане	Общо:
	BGN'0 00	BGN'000	BGN'000	BGN'0 00	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'0 00
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	719	2 003	3 421	2 984	928	682	0	10 737
Придобити			59	67	70	20	849	1 065
Продадени					(154)			(154)
Салдо към 31 декември	719	2 003	3 480	3 051	844	702	849	11 648
Амортизация								
Салдо към 1 януари		453	3 306	1 016	857	535		6 167
Начислена за периода		80	68	113	43	70		374
Отписана през периода					(155)			(155)
Салдо към 31 декември		533	3 374	1 129	745	605		6 386
Балансова стойност								
на 1 януари	719	1 550	115	1 968	71	147	0	4 570
на 31 декември	719	1 470	106	1 922	99	97	849	5 262

Към 31 декември 2015 година има учредени тежести върху дълготрайни материални активи на дружеството, свързани с ипотeki, обезпечаващи кредитни линии за банкови гаранции.

14. ОПИС НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

	Балансова ст/ст	Опис на предоставеното обезпечение
1. Сграда и земя	1 476 хил.лв.	Офис сграда - гр.Варна, бул. Сливница 28, и 8-ми Приморски полк, УПИ 9-10, кв.708, 3-ти подрайон – Вн.
	29 хил.лв.	Керамична фабрика – с.Трапище
2. Земя	29 хил.лв.	гр.Варна, ул. Мир – кв.Ст.Пеев
	488 хил.лв.	Р-н Младост - Фантазия
3. Съоръжения	146 хил.лв.	Кулокранове, тежкотоварни автомобили
	61 хил.лв.	Керамична фабрика – с.Трапище

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Инвестиции в предприятия от група	2 779	2 755
Предоставени заеми на предприятия от група	14 972	12 804
Инвестиции в асоциирани предприятия	535	535
Предоставени заеми на асоциирани предприятия	653	282
Предоставени заеми на други предприятия	4 167	3 346
Общо	23 106	19 722

16. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Предприятия от група	% дял	2015	% дял	2014
		BGN'000 хил.лв.		BGN'000 хил.лв.
„Дженерал Травел Тур“ ООД	67	680	67	680
„Комфорт Карс“ ЕООД	100	1	100	1
„С и С Стил“ ООД	100	5	100	5
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест“ ЕООД	100	10	100	10
„ТСК“ ЕООД	100	1 000	100	1 000
„Дрийм Билд-2012“ ООД	50	1 059	50	1 059
„Комфорт Варна“ ООД – РФ	90	0	90	0
„ДГТ“ ООД – Лайпцог	50	24	0	0
Общо		2 779		2 755

17. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Асоциирани предприятия	% дял	2015	% дял	2014
		BGN'000 хил.лв.		BGN'000 хил.лв.
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	45	2	45	2
„Солей Стил Груп“ ООД	40	2	40	2
„НБР Инвестмънт КО“ АД	29	281	29	281
„Бела Трейд“ ООД	33	250	33	250
Общо		535		535

18. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	2015	2014
	BGN'000	BGN'000
„Дженерал Травел Тур“ ООД	8 783	7 390
„Комфорт Карс“ ЕООД	179	229
„С и С Стил“ ООД	5 774	4 960
„Дрийм Билд-2012“ ООД	212	201
ТСК	24	24
Общо	14 972	12 804

Условията по заемите са както следва:

Кредитополучател:	Дженерал Травел Тур ООД
Договорен размер на заема	6 000 хил.лв
Падеж	Трмесечен ЮРИБОР плюс 3,4 % на Банка Пиреос
Обезпечение	31.12.2015 г.
Цел на заемите	няма
Салдо към 31 декември 2015	Оборотни средства
лихва	7 266 хил.лв.
	1 517 хил.лв.

Кредитополучател:	Комфорт Карс ЕООД
Договорен размер на заема	490 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	30.10.2015 г.
Обезпечение	Няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2015	84 хил.лв.
лихва	95 хил.лв.

Кредитополучател:	СиС Стил ЕООД
Договорен размер на заема	4 400 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2015	4 681 хил.лв.
лихва	1 093 хил.лв.

Кредитополучател:	ТСК ЕООД
Договорен размер на заема	650 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2015	0 хил.лв.
лихва	24 хил.лв.

Кредитополучател:	Дрийм Билд-2012 ООД
Договорен размер на заема	160 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2015	188 хил.лв.
лихва	24 хил.лв.

19. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
„НБР Инвестмънт КО“ АД – асоциирано предприятие	653	282
„Вин Груп“ ООД	1 203	1 209
в. „Н.Дело“	393	377
„Форест – 2000“ ООД	167	181
„Мириад МК“ ООД	1 314	1 300
„Санара Билдинг“ ЕООД	117	0
„Комфорт – Варна“ ООД	314	0
„Експрес Проект 2002“ ЕООД	54	52
„Омега-НН“ ООД	197	185
„Кена Груп“ ООД	363	0
Физически лица	45	42
Общо	4 820	3 628

20. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Неизползвани годишни отпуски	1	2
Обезценка на вземания	234	234
Провизия на задължения	0	19
Общо	235	255

21. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	2015 BGN'000	2014 BGN'000
Незавършено производство	6 552	4 679
Продукция - апартаменти	3 943	4 105
Продукция - тухли	30	30
Стоки	2	2
Предоставени аванси за материали	7 480	7 279
Общо	18 007	16 095

22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Вземания от клиенти	6 093	10 276
Вземания от свързани предприятия	372	263
> В т.ч. вземания над 1г.	372	263
Други вземания	291	166
Разходи за бъдещи периоди	34	33
Общо	6 790	10 738

Вземанията от свързани предприятия представляват извършена услуга в размер на 138 хил.лв. и вземане по извършена продажба на ДМА в размер на 234 хил.лв.

През 2015 година след преценка на Ръководството, извършена на индивидуална база на търговските вземания в Дружеството не са начислени разходи за обезценка на вземания с изтекъл давностен срок.

Движението на Обезценката на вземания е:

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Обезценка на вземания в началото на годината	2 339	2 411
Признати (реинтегрирани) обезценки на вземания през годината	0	(72)
Обезценка на вземания в края на годината	2339	2 339

23. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Парични средства в лева	8 785	6 574
Парични средства във валута	1 010	989
Общо	9 795	7 563

24. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Основен капитал	5	5
Резерви	64	64
Натрупана печалба от минали години	52 093	50 805
Финансов резултат за текущата година	630	1 238
Общо	52 792	52 112

Основен дялов капитал

Регистрираният дялов капитал на "КОМФОРТ" ООД е 5 хил.лв., разпределен в 50 броя дялове с номинална стойност 100 (сто) лева за всеки от тях.

25. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Данък добавена стойност	26	91
ДОД	39	34
Данък в/у социалните и представителни разходи	235	49
Общо	300	174

26. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Задължения към доставчици	4 164	3 469
Задължения към клиенти за получени аванси	2 279	1 390
Други	156	156
Общо	6 599	5 016

27. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Задължения по банков кредит	954	0
Общо	954	0

28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛ

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Заплати за текущата година	231	223
Задължения за социално и здравно осигуряване – дължимите вноски върху заплатите	134	102
Общо	365	325

29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
Задължения, свързани с асоциирани предприятия	2 297	1 448
Общо	2 297	1 448

30. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2015 година свързаните лица, в които дружеството упражнява контрол и тези ,с които дружеството има извършени сделки и салда през текущата или предходна година са както следва::

Свързани лица	Вид на свързаност
„КОМФОРТ“ ООД	Дружество-майка
„Дженерал Травел Тур“ ООД	Дъщерно дружество
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	Дружество под общо управление
„Солей Стил Груп“ ООД	Дружество под общо управление
„Вин Груп“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Карс“ ЕООД	Дъщерно дружество
„СиС Стил“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест“ЕООД	Дъщерно дружество
„Дженерал Инфра“ЕООД	Дружество под общо управление
„НБР Инвестмънт КО“ АД	Дружество под общо управление
„Бела Трейд“ ООД	Дружество под общо управление
„Сън Фуудс-2008“ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Варна“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Консулт“ ООД	Дружество под общо управление
„ТСК“ ЕООД	Дъщерно дружество
СК „Тенис на маса“ - Варна	Дружество под общо управление
„Дрийм Билд-2012“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Варна“ ООД - РФ	Дъщерно дружество
„ДТГ“ ООД – Лайпциг	Дружество под общо управление

Осъществените сделки със свързани лица са: предоставени заеми , получени услуги, извършени продажби и предоставени дарения. Условиата, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

През 2015 година сделките със свързани лица са, както следва:

Вземания по предоставени заеми	2015 BGN '000	2014 BGN '000
1. Салдо към 31.12.2015 г.		
„Дженерал Травел Тур“ ООД	7 266	6 247
Лихви	1 517	1 142
„Вин Груп“ ООД	718	768
Лихви	485	440
„Комфорт Карс“ ЕООД	84	141
Лихви	95	88
„СиС Стил“ ЕООД	4 681	4 135
Лихви	1 093	825
„ТСК“ ЕООД	0	0
Лихви	24	24
„НБР Инвестмънт КО“ АД	598	253
Лихви	55	29
„Дрийм Билд-2012“ ООД	188	188
Лихви	24	13
„Комфорт – Варна“ ООД	311	0
Лихви	3	0
Общо	17 142	14 293

Вземания по реализирани продажби	2015 BGN '000	2014 BGN '000
1., „Дженерал Травел Тур“ ООД	263	263
2., „Дрийм Билд – 2012“ ООД	109	0
Общо	372	263
Задължения по получени услуги	2015 BGN '000	2014 BGN '000
1., „Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	1 762	1 326
2., „Солей Стил Груп“ ООД	203	36
3., „Бела Трейд“ ООД	332	86
Общо	2 297	1 448
Предоставени дарения	2015 BGN '000	2014 BGN '000
1. СК „Тенис на маса“ - Варна	24	11
Общо	24	11

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

31. ДРУГИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПЛАЩАНИЯ

Други постъпления и плащания	2015 BGN '000	2014 BGN '000
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	(1)	27
Платени и възстановени данъци върху печалбата	0	(37)
Възстановена щета - съоръжения	0	10
Други – разходи за командировки	0	(13)
Други – платени други данъци	(49)	(42)
Други разходи	(204)	(6)
Общо	(254)	(61)

32. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ

През 2015 година не е извършвана промяна на приблизителните счетоводни стойности, която оказва значителен ефект през текущия период или се очаква да окаже значителен ефект през бъдещи периоди.

33. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

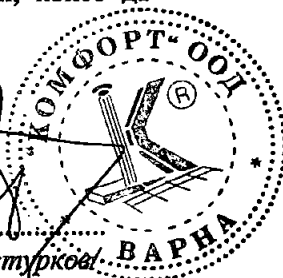
Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата: 25.03.2016 г.

Гр. Варна

Съставител:
/Даниела Богданова/

Управител:
/Атанас Костурков/



I. Развитие и резултати от дейността на «КОМФОРТ» ООД през 2015г.

«КОМФОРТ» ООД е създадено през месец ноември 1989 г.

Предмет на дейност – проучване и строителство на сгради и съоръжения.

При изготвяне на Финансовия си отчет за 2015 година , като основна счетоводна база, Дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО/, приети от съвета по Международни счетоводни стандарти , приложими към 31.12.2015 г . Дружеството прилага МСФО за пръв път при изготвяне на ГФО за 2008 година.

През 2015 година няма произведена продукция-тухли и няма реализирани количества. Увеличена е стойността на готова продукция-апартаменти в ж.с.Комфорт-Оркид с 738 хил.лв. и са продадени апартаменти –продукция с отчетна стойност 900 хил.лв. Към 31.12.2015 г. наличната продукция е: тухли за 30 хил.лв. и апартаменти за 3 943 хил.лв.

За сравнение за произведените количества продукция е направена съпоставка с 2014г.

Вид произв. продукция	2014		2015		Ръст (%) спрямо 2014г.	
	Кол-во Бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во абс. изменение	Ст-ст абс. изменение
сгради		4		738	734	18 350 %
тухли	0	0	0	0	0	0 %
Общо :		4		738	734	18 350 %

Приходи – дружеството реализира основната част от своите приходи от продажба на строителна продукция Като цяло приходите са се намалили с 2,96 %.

Показатели - хил. лв.		2014 г.	2015 г.	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
1.	Приходи от дейността	31 997	32 945	948	2,96 %
1.1.	Приходи от продажби на продукция	31 674	30 587	(1 087)	(3,43) %
1.2.	Приходи от продажби на стоки	8	4	(4)	(50) %
1.3	Приходи от продажби на услуги	313	305	(8)	(2,56) %
1.4	Увеличаване запасите от продукция и незавършено п-во	0	1 872	1 872	0 %
1.5	Разходи за придобиване на активи	0	170	170	0 %
1.6	Приходи от продажби други	2	7	5	250 %
	Общо	31 997	32 945	948	(2,96) %

Конкуренти

И през 2016 г. дружеството работи в силно конкурентна среда и в условия на икономическа криза . В отрасъла работят много фирми, така че за запазване и утвърждаването на позициите си на пазара дружеството разчита на качеството на работата си и на своята коректност към клиентите и българското законодателство.

Доставчици

За осъществяване на нормалната дейност на дружеството се извършват доставки на следните материали и услуги:

- бетон
- арматура
- пясък, чакъл
- ВиК и Ел. Материали
- крепежни елементи
- кофражни форми и скеле
- санитарна и облицовачна керамика
- настилки – вътрешни и външни
- ВиК и Ел. Услуги
- услуги с тежка строителна механизация
- изработка и доставка на дограма
- услуги с товарен транспорт

Изборът на доставчици се извършва след обстоен анализ на няколко оферти и проверка на доставчика.

Основни проблеми и рискове

Поради дългосрочния характер на договорите за строителство, основните проблеми и рискове за дейността на «Комфорт» ООД бяха свързани най-вече с нестабилността на цените на стоки и материали в страната, както и на леко изразена некоректност от страна на някои от инвеститорите.

Макроикономически рискове

- **Валутен риск**

Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) .През изтеклата финансова година всички договори са сключвани на база еврото равностойност на СМР в лева. Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме валутния риск като: нисък.

- **Регулативен риск**

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме регулативния риск като: нисък

- **Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация						
2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
7,8 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %	0,9 %	(1,4) %	(0,1) %

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като: нисък.

- **Ценови риск**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ценовия риск като: умерен.

- **Риск свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток, като: среден.

II. АНАЛИЗ НА ИМУЩЕСТВЕННОТО И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

1. Имущественно състояние

Особено важно значение има имуществената структура на дружеството в което са акумулирани значими средства като цяло, в това число съоръжения, машини и оборудване.

За осъществяване на дейността си през 2015 год. “Комфорт” ООД – гр. Варна разполага с активи общо в размер на 63 307 хил. лв. В таблицата по-долу е изложена тяхната структура:

Видове активи	Абсолютен размер		Отн. дял %		Ръст	
	2015	2015	2014	2015	хил. лв.	%
А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	24 678	28 715	42	45	4 037	16,36
1 Дълготрайни материални активи	4 570	5 262	8	8	692	15,14
2 Дълготрайни нематериални активи	131	112	0	0	-19	-14,50
3 Дългосрочни финансови активи	19 722	23 106	33	34	3 384	17,16
5 Отсрочени данъци	255	235	0	0	-20	-7,84
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	34 396	34 592	58	55	196	0,57
1 Материални запаси	16 095	18 007	27	28	1 912	11,88
2 Вземания	10 738	6 790	18	11	-3 948	-36,77
3 Парични средства	7 563	9 795	13	15	2 232	29,51
АКТИВИ:	59 074	63 307	100	100	4 233	7,17

Балансовата стойност на дълготрайни материални активи към 31.12.2015 год. е в размер на 5 262 хил. лв., които представляват 8 % . През 2015 г., както и през предходната 2014 г., най-голям дял заемат дългосрочните финансови активи 34%,увеличението спрямо 2014 г с 17,16% се дължи на увеличената сума на предоставените заеми.

Вземанията към датата на баланса са в размер на 6 790 хил. лв. и представляват 11 % от стойността на активите. През 2015 год. са предприети мерки от ръководството на дружеството за събиране на вземания чрез официални уведомителни писма към клиентите с трудносъбираемите вземания, които са последната стъпка преди завеждане на дело. Общата стойност на обезценените вземания към 31.12.2015 г. възлиза на 2 339 хил.лв.

Паричните средства към датата на баланса на дружеството са в размер на 9 795 хил. лв. и представляват 15 % от общата стойност на активите.

2. Капиталова структура

„Комфорт”ООД - гр. Варна е изградило следната капиталова структура през годината:

ВИДОВЕ КАПИТАЛ	Сума (хил. лв.)		Отн. дял %		Ръст	
	2014	2015	2014	2015	хил. лв.	%
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	52112	52792	88,21	83,39	680	1,30
I. Записан капитал	5	5	0,01	0,01	0	0,00
II . Резерв от последващи оценки	0	0	0,00	0,00	0	0,00
III . Резерв	64	64	0,11	0,10	0	0,00
1. Законови резерви	0	0	0,00	0,00	0	0,00
2. Други резерви	64	64	0,11	0,10	0	0,00
IV.Натрупана печалба от мин.год.	50805	52093	86,00	82,29	1288	2,54
1. Неразпределена печалба	50805	52093	86,00	82,29	1288	2,54
V. Текуща печалба	1238	630	2,10	1,00	-608	-49,11
ПАСИВИ						
B. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	6962	10515	11,79	16,61	3553	51,03
1. Данъчни задължения	174	274	0,29	0,43	100	57,47
2. Търговски задължения	5015	6625	8,49	10,46	1610	32,10
3.Задължения към фин.предпр.	0	954	0,00	1,51	954	0,00
3.1. до 1 година	0	954	0,00	1,51	954	0,00
4. Задължения към перс. и осиг.пр.	325	365	0,55	0,58	40	12,31
5.Други задължения	1448	2297	2,45	3,63	849	58,63
СУМА НА ПАСИВА:	59074	63307	100,00	100	4233	7,17

Основния капитал на дружеството по счетоводни регистри към 31.12.2015 год. е в размер на 5 хил. лв. и не е променен спрямо предходната година

Задължения по баланса на дружеството, в размер на 10 515 хил. лв. към финансови предприятия - по получен банков кредит, към доставчици, клиенти по аванси, персонал, обществено осигуряване, бюджет и други са текущи и се погасяват в предвидените за тях срокове.

За 2015 год. са спазени задълженията към бюджета и държавното обществено осигуряване. Дружеството внася в определените срокове авансовите вноски по ЗКПО за корпоративен данък, данък върху разходите алтернативните данъци по ЗКПО, дължимия ДДС, данъците и таксите по ЗМДТ, данъците по ЗОДФЛ, вноските за социално и здравно осигуряване, фонд ТЗПБ и изготвя и представя в необходимите срокове справки-декларации съгласно действащото законодателство.

3. Ефективност

Ефективността се изразява чрез следните показатели:

«КОМФОРТ» ООД– гр. ВАРНА
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за 2015 г.

Ефективността на разходите на всеки 1 лев разходи се намалява с 0,02 лв. или 1,94 %.
Ефективността на приходите на всеки 1 лев приходи се увеличава с 0.02 лв. или 1,98%.

Показатели - хил. лв.		2014	2015	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
I.	Приходи общо	34 128	34 430	302	0,88
1.	Приходи от дейността	34 114	34 430	316	0,93
1.1.	Приходи от продажби	33 210	33 596	386	1,16
1.2.	Финансови приходи	890	834	-56	-6,29
2.	Извънредни приходи	14	0	-14	0,00
II.	Разходи общо	32 736	33 679	943	2,88
1.	Разходи от дейността	32 609	33 523	914	2,80
3.	Финансови разходи	127	156	29	22,83
III.	Резултат преди облагане	1 392	751	-641	-46,05
1.	Резултат от основна дейност	601	73	-528	-87,85
2.	Резултат от финансова дейност	763	678	-85	0,00
3.	Резултат от оперативна дейност (1 + 2)	1 364	751	-613	-44,94
IV.	Печалба след данъчно облагане	1 238	630	-608	-49,11
V.	Коефициент на ефективност на разходите	1,04	1,02	-0,02	-1,94
VI.	Коефициент на ефективност на приходите	0,96	0,98	0,02	1,98

Приходите са в размер на 34 430 хил. лв., в т.ч. 33 596 хил. лв. приходи от продукция.
През 2015 год. приходите се увеличават спрямо 2014 г. с 302 хил. лв.

Разходите са в размер на 33 679 хил. лв. Разходите за дейността като цяло се увеличават с 914 хил. лв. Резултатът от дейността е печалба преди данъчно облагане в размер на 751 хил. лв.

Средно списъчния състав на персонала през 2015 год. е 299 души, а през 2014 год. е 340 души. Структурата на приходите и разходите през отчетния период е отразена в следната таблица:

«КОМФОРТ» ООД– гр. ВАРНА
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за 2015 г.

Раздели на отчета за приходите и разходите по години										
Показатели	Разходи					Приходи				
	Хил. лв.		%		Ръст	Хил. лв.		%		Ръст
	2014	2015	2014	2015		2014	2015	2014	2015	
1. Обичайна дейност	32736	33679	95,96	97,82	943	34114	34430			316
в т.ч. приходи от продажби						31997	32945	93,79	95,69	948
- за материали	11542	8744	33,83	25,40	-2798					
- за външни услуги	12002	18226	35,18	52,94	6224					
- за персонала	6321	5533	18,53	16,07	-788					
- за амортизации	416	396	1,22	1,15	-20					
- други разходи(прих.)	261	462	0,77	1,34	201	1213	651	3,56	1,89	-562
- намаление(увеличение) на запасите от продукция и нез.производство	2067	162	6,06	0,47	-1905	0	0	0,00	0,00	0
- финансова дейност	127	156	0,37	0,45	29	890	834	2,61	2,42	-56
- извънредни разходи	0	0	0,00	0,00	0	14	0	0,04	0,00	-14
2. Данъци	140	121	0,41	0,35	-19					
3. Печалба (загуба)	1238	630	3,63	1,83	-608					0
ОБЩО:	34114	34430	100	100	316	34114	34430	100,00	100,00	316

4. Ликвидност

Осъществяването на дейността на дружеството изисква ежедневно да се изпълняват поетите ангажименти и точно да се уреждат различни задължения, чийто срок изтича спрямо доставчици, банките, бюджета, персонала и т.н., което предполага да се разполага с достатъчно ликвидни средства или да бъде в състояние да ги набавя, използвайки кредитите. За дружеството ликвидността има следните стойности:

Коефициенти на ликвидност				
Показатели	2014	2015	Ръст	Относително изменение %
1. Материални запаси	16095	18007	1912	11,88
2. Краткосрочни вземания без РБП	10705	6756	-3949	-36,89
3. Парични средства	7563	9795	2232	29,51
4. Краткосрочни задължения	6962	10515	3553	51,03
Показатели за ликвидност				
1. На обща ликвидност	4,94	3,29	-1,65	-33,41
2. На бърза ликвидност	2,62	1,57	-1,05	-40,01
3. На незабавна ликвидност	1,09	0,93	-0,15	-14,25
4. На абсолютна ликвидност	1,09	0,93	-0,15	-14,25

Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите извършвани от дружеството и като цяло са подобрени, което показва възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи. Показателите за ликвидност през 2015 г. нямат значителна промяна.

5. Оборотен капитал

Величина и използване на оборотния капитал				
Показатели	2014	2015	Ръст	Относително изменение %
1. Нето приходи от прод. -ГП и Стоки х. лв.	33210	33596	386	1,16
2. Краткотрайни активи - хил. лв.	34396	34592	196	0,57
в т. ч. материални запаси	16095	18007	1912	11,88
в т. ч. вземания от клиент вкл. Присъдени	10539	6465	-4074	-38,66
3. Краткосрочни задължения - хил. лв.	6962	10515	3553	51,03
в т. ч. задължения към доставчици	3469	4164	695	20,03
4. Нетен оборотен капитал НОК = КА - ТЗадължения - хил. лв.	27434	24077	-3357	-12,24
5. Коефициент на обръщаемост КО = Продажби/Ср. размер на НОК	2,42	2,79	0,37	15,27
6. Дни на обръщение в т. ч.				
на оборотен капитал	149	129	-20	-13,24
на КМА	87	183	96	110,25
за събиране на вземанията	59	91	32	53,23
на погас. към доставчици	19	41	22	115,68

6. Платежоспособност, финансова автономност и рентабилност

Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността и, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите и зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Финансова автономност

Показатели	2014	2015	Ръст	Относително изменение %
1. Собствен капитал - хил. лв.	52112	52792	680	1,30
2. Пасиви - хил. лв.	6962	10515	3553	51,03
3. Кф на финансова автономност - т.1/т2	7,49	5,02	-2,46	-32,93
4. Коефициент на задлъжнялост -т.2/т.1К	0,13	0,20	0,07	49,09

Показателите за платежоспособност бележат спад спрямо 2014г. Финансовата автономност на дружеството е намаляла с 2.46 пункта ,което е 32,93 % . Със стойностите следвайки тенденцията на показателите за ликвидност, платежоспособност и задлъжнялост дружеството не следва да има проблеми при посрещане на задълженията си както в краткосрочен така и в дългосрочен аспект.

За ефективността от дейността на дружеството най-обобщаващият показател е рентабилността и се проявява в няколко основни направления като доходност от продажби, от активи, пасиви и собствен капитал:

	2014	2015	Ръст	Относително изменение %
Рентабилност на продажбите				
1. Кф на рентабилност на продажбите	0,04	0,02	-0,02	-50,00
2. Финансов резултат - хил. лв.	1238	630	-608	-49,11
3. Нето обем продажби - хил. лв.	33210	33596	386	1,16
Рентабилност на активите				
1. Кф на капитализация на активите	0,02	0,01	-0,01	-52,51
2. Финансов резултат - хил. лв.	1238	630	-608	-49,11
3. Сума на активите - хил. лв.	59074	63307	4233	7,17
Рентабилност на пасивите				
1. Кф на рентабилност на пасивите	0,18	0,06	-0,12	-66,31
2. Финансов резултат - хил. лв.	1238	630	-608	-49,11
3. Пасиви - хил. лв.	6962	10515	3553	51,03
Рентабилност на собствения капитал				
1. Кф на рентабилност на собствения капитал	0,02	0,01	-0,01	-49,77
2. Финансов резултат - хил. лв.	1238	630	-608	-49,11
3. Собствен капитал - хил. лв.	52112	52792	680	1,30

III. Събития , настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на 25.03.2016г. Няма важни събития настъпили след изготвянето на годишния финансов отчет.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството има изготвен дългосрочен бизнес план с, който се цели подобряване на условията на труд, внедряване на ИСО изискванията, осигуряване на срочно и качествено изпълнение на СМР чрез закупуване на нови машини и съоръжения, отговарящи на съвременните технологични изисквания .

V. Информация за капитала на дружеството, изисквана на основание чл.187 247 от Търговския закон.

Дружеството е с първоначално регистриран капитал в размер 5 000 лева, разпределен в 2 x 25 дяла по 100 лева всеки..Дружеството няма регистрирани клонове по Търговския закон.

VI. Основни проблеми и рискове

Основните проблеми и рискове за дейността на «Комфорт» ООД са свързани с конюнктурата на вътрешния и международните пазари – дейността на фирмата е зависима от човешкия фактор. Липсата на квалифицирана работна ръка създава несигурност и напрежение свързано с намаление качеството на производството ,като в същото време се налага увеличаване на работните заолати и осигуровки . Това се превръща в тенденция не само за българския , а и за Европейския пазар. Друг съществен фактор е повишаването на световните цени на петролните продукти. Това от своя страна отново ще повиши цената на суровините, материалите и крайните продукти.

гр. Варна – 25.03.2016 г.

Управител:.....

(/Ат. Костурков/

