ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2017

ЪНРИАЛ ИСТЕЙТС ЕООД
ЕИК: 175400995
Адрес : гр.София, бул. Черни връх 51 б

Съкратен счетоводен баланс

АКТИВ	Сума (в хил. лв.)		ПАСИВ	Сума (в хил. лв.)	
РАЗДЕЛИ	Текуща година	Предходна година	РАЗДЕЛИ	Текуща година	Предходна година
А. Нетекущи (дълготрайни) активи	653	685	А. Собствен капитал	(238)	(280)
Б. Текущи (краткотрайни) активи	66	65	Б. Задължения	957	1,032
В.Разходи за бъдещи периоди		4	В. Приходи за бъдещи периоди		2
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	**719**	**754**	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б)**	**719**	**754**

Дата на съставяне:
19.02.2018 г.

Съставител:
Филипов и партньори ООД
Камелия Филипова

Управител:
Андрей Бъчваров

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2017

ЪНРИАЛ ИСТЕЙТС ЕООД
ЕИК: 175400995
Адрес : гр.София, бул. Черни връх 51 б

Съкратен Отчет за приходите и разходите

	Сума (в хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година
Нетни приходи от продажби	38	37
Други приходи	109	1
Разходи за суровини, материали и външни услуги	(13)	(12)
Разходи за персонала	(18)	(28)
Разходи за амортизация	(35)	(35)
Други разходи	(39)	(39)
Разходи за данъци		8
Финансов резултат (печалба или загуба)	**42**	**(68)**

Дата на съставяне:
19.02.2018 г.

Съставител:
Филипов и партньори ООД
Камелия Филипова

Управител:
Андрей Бъчваров

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правен статут

Ънриал Истейтс ЕООД наричан по долу Дружеството е дружество с ограничена отговорност с едноличен собственик на капитала Андрей Иванов Бъчваров. Капиталът на дружеството е в размер на 5 хил. лева. Разпределен е на 50 дяла всеки, от които по 100 лв.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 51 б

1.2. Предмет на дейност

Основният предмет на дейност на Дружеството е отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

2.ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

База за изготвяне

Годишният финансов отчет на Ънриал Истейтс ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

Ръководството е на мнение, че избраната база за изготвяне на годишния финансов отчет за 2017 г. предоставя на потребителите достоверна и изчерпателна информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Настоящият годишен финансов отчет е с общо предназначение и е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена.

Към датата на изготвяне на настоящия годишен финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

Информацията във годишния финансов отчет е представена в хиляди лева (хил. лева), освен ако не е посочено друго.

Сравнителни данни

Сравнителната информация в настоящия отчет е изготвена и представена на съпоставима база спрямо предходната 2017 г., като счетоводните политики са прилагани последователно.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 г. е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1,95583 лева.

Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като печалби или загуби от валутни операции за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2016 г. и 31 декември 2017 г. са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния за годината курс на БНБ, а именно :

Към 31 декември 2016 г. USD/BGN 1.85545

Към 31 декември 2016 г. EUR/BGN 1.95583

Към 31 декември 2017 г. USD/BGN 1.63081

Към 31 декември 2017 г. EUR/BGN 1.95583

Нетекущи (дълготрайни) активи

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена или стойността на изграждане на актива, намалена с размера на начислената амортизация и евентуалната загуба от обезценка.

При извършване на последващи разходи, свързани с дълготраен материален актив, с тях се коригира балансовата стойност на съответния актив, когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално определената стандартна ефективност на съществуващия актив (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на производителност, разширяване на възможности за нови продукти/услуги, възможност за съкращаване на производствени разходи). Всички други последващи разходи се признават като разход в периода, в който са направени.

Дълготраен материален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

Дружеството е приело стойностен праг от 700 лв. за определяне на даден актив като дълготраен.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

	Години
Сгради	25
Стопански инвентар, офис обзавеждане	6,67

Текущи (краткотрайни) активи

Вземания

Вземанията се оценяват по стойността на датата на тяхното възникване. Вземанията, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват в лева по курса на БНБ в деня на възникването им, като текущо се преоценяват в края на всеки месец по централния курс на БНБ. Към 31 декември 2017 г. вземанията са преоценени по заключителен курс на БНБ.

Парични средства

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в касови наличности и по банкови сметки в лева и във валута. Паричните средства в лева се оценяват първоначално по номиналната им стойност, а тези деноминирани в чуждестранна валута по курса на Българска народна банка (БНБ) към датата на придобиването им. Сделките в чуждестранна валута (с изключение на покупката и продажбата на валута) се оценяват по централния курс на БНБ. Паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват текущо в края на всеки месец по централния курс на БНБ, като възникващите разлики се отчитат като текущи приходи/разходи от валутни операции. Към 31 декември 2017 г. тези парични средства са преоценени по заключителен курс на БНБ.

Задължения

Задълженията в лева се оценяват по стойността на датата на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута по курса на БНБ в деня на възникването им, като текущо се преоценяват в края на всеки месец по централния курс на БНБ. Към 31 декември 2017 г. тези задължения са преоценени по заключителен курс на БНБ.
Последващото отчитане на задълженията зависи от тяхната класификация. Държаните до настъпване на падеж се оценяват по амортизируема стойност, а тези държани за търгуване – по справедлива стойност.

Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинно-следствена връзка между тях.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Финансови инструменти

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства по банкови сметки, предоставен и получен заем и задължения. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата стойност на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност.

Данъци

Дължимите данъци се изчисляват в съответствие с българското законодателство, като се отчита ефекта на текущите данъци и отсрочените данъци. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. на данъка върху доходите е 10%.

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

Отсрочените данъци се осчетоводяват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод на задълженията. За определяне на отсрочените данъци се ползват очакваните данъчни ставки, ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Актив по отсрочени данъци се признава само до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

Отсрочени данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, признати през същия или друг отчетен период директно в капитала. Отсрочените данъци се отчитат директно в капитала, когато данъкът се отнася до пера, отчетени през същия или през различен отчетен период директно в капитала.

Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

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

Към датата на отчета Дружеството не е начислило провизия за доходи на персонала при пенсиониране, тъй като наетият му персонал е млад и Дружеството оценява вероятността да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи за погасяване на потенциално задължение за пенсиониране на настоящия си персонал като минимална, както и че възможният поток е отдалечен във времето и е минимален.

2. ОСНОВНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Валутен риск

Част от сделките на Дружеството в чуждестранна валута са деноминирани в щатски долари, което потенциално излага Дружеството на валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, поради факта, че към 31 декември 2017 г. Дружеството няма задължения с променлив лихвен процент.