"ЕС ПИ ЕЛ " АД

ЕИК 200084580

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗАЕДНО С

ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА И

ДОКЛАДА НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

за годината, завършваща на 31.12.2017 г.

Съдържание

Обща информация 3
Доклад за дейността 4
Доклад на независимия одитор 6
Отчет за приходите и разходите 8
Баланс 9
Отчет за собствения капитал 10
Отчет за паричните потоци 11
Пояснителни бележки
I. Корпоративна информация 12
II. База за изготвяне 12
III. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания 12
IV. Други оповестявания 29
V. Финансови показатели 29

Обща информация

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев. Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева
От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2017 г. и завършващ на 31.12.2017 г.

Предходен период –периодът започващ на 01.01.2016 г. и завършващ на 31.12.2016 г.

Годишният финансов отчет е самостоятелния отчет на **"ЕС ПИ ЕЛ" АД.**

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. София, ул.Бяло поле №3, офис 5

Място на офис или извършване на стопанска дейност: гр. София, ул.Бяло поле №3, офис 5

Брой служители / наети лица в края на годината / - 1

Дата на изготвяне: 20.03.2018 г.

Годишният финансов отчет е подписан от името **на "ЕС ПИ ЕЛ" АД от :**

Изпълнителен директор: Пламен Лазаров

/ ...../

Съставител: Тиора ООД чрез Димитрина Атанасова

/ ...../

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината приключваща на 31.12.2017г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

I. Основна информация за дружеството.

"ЕС ПИ ЕЛ" АД, гр. София, е учредено през 2008 година като акционерно дружество. Акционерният капитал, регистриран при създаването му, е 50 000 лв., разпределен в 50 000 обикновени акции по 1 лв. номинална стойност на една акция. Към датата на учредяването на дружеството са внесени 50 000 лв.

II. Описание на дейността и резултати за периода.

"ЕС ПИ ЕЛ " АД е с предмет на дейност покупка и продажба на собствени недвижими имоти.

През 2017 г дружеството продължава изграждането на обекта „ Жилищна сграда УПИ III – 75, кв. 18 – в.з. „Бояна", район Витоша в гр. София. Има сключен договор за строителство с „Миан Консулт ЕООД. Към 31.12.2017г обекта е на етап акт образец 14.

Дружеството има следните съучастия:

- 53.25 % в капитала на „Агротехчаст" АД - гр. Оряхово,
- 100 % в капитала на „Косаня Пропъртис" ЕООД

През 2017 е прекратено съучастието на "ЕС ПИ ЕЛ " АД във „Враца Старт"АД

III. Финансово състояние и основни рискове.

Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2017 г. на базата на принципа за "действащо предприятие" като обосновано. Основание за такъв извод дават следните фактори:
Дружеството не е отчело съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост.
Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в друга чуждестранна валута, освен в евро. Това намалява валутните рискове.
Дружеството няма заведени съдебни дела, както и няма претенции към дружеството от трети страни.

IV. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно иискванията на СС 10.

V. Вероятно бъдещо развитие на предприятието.

В условията на световна криза и стагнация на пазара, дружеството очаква да запази сегашните си позиции и предвижда да довърши настоящите си обекти и започне изграждане на нови .

VI. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Не е осъществвявана научноизследователска и развойна дейност през отчетния период.

VII. Информация, изисквана на основание на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През 2017 г. в "ЕС ПИ ЕЛ" АД, гр. София, не е извършвано закупуване на собствени акции на дружеството.

През 2017 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите от 3 членове. Двама от членовете на Съвета на директорите на дружеството притежават пряко 100% от акциите на дружеството. Общата сума на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2017г е 34 х.лв.

Няма членове на Съвета на директорите, които да участват в други търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, но притежават повече от 25% от капитала на такива дружества. Двама от членовете на Съвета на директорите участват в управлението на други дружества като управители.

"ЕС ПИ ЕЛ" АД няма финансови инструменти, които да са носители на рискове за финансовото състояние на дружеството. Поради това през 2017 г. не са предприемани дейности за хеджиране на финансови позиции.

Няма предстоящи сделки, които да са от съществено значение за структурата на собствеността или за структурата на физическия обем на производството на дружеството.

VI. Дружеството няма регистрирани клонове.

Таня Божилова
регистриран одитор
София, ул. "П. Парчевич" 31
тел:988 42 86; 0888 854 596

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Общото събрание
на "ЕС ПИ ЕЛ" АД
гр. София

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "ЕС ПИ ЕЛ" АД („Дружеството"), състоящ се от счетоводен баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да разберем другата информация и разбирайки я да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е

налице съществено неправилно докладване от ръководството в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени от Управителния съвет на ИДЕС на 29.11.2016г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма на Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:
а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване на изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние, също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

София, 26 юни 2018 година

Таня Божилова
регистриран одитор

Таня Божилова
0279
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на **ЕС ПИ ЕЛ АД**

адрес **гр. София, ул. Бяло поле №3, офис 7**

за **2017 г.**

	Наименование на разходите	Сума (хил. лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
А. Разходи			
I	Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
II	Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	57	49
	а) суровини и материали	8	5
	б) външни услуги	49	44
III	Разходи за персонала, в т. ч.:	37	30
	а) разходи за възнаграждения	36	29
	б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	1	1
IV	Разходи за амортизации и обезценки, в т. ч.:	16	17
	а) разходи за амортизации и обезценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	16	17
	- разходи за амортизация	16	17
V	Други разходи, в т. ч.:	3	6
	Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5):	*113*	*102*
VI	Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т. ч.:		
VII	Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	204	1
	Общо финансови разходи (6+7):	*204*	*1*
VIII	*Печалба от обичайната дейност*	1704	0
IX	Извънредни разходи		
	Общо разходи(1+2+3+4+5+6+7+9):	*317*	*103*
X. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		**1704**	**0**
XI. Разходи за данъци от печалбата		**165**	
XII. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък			
XIII. Печалба (Б-В-Г)		**1539**	**0**
Всичко (Общо разходи В + Г + Д)		**2021**	**103**

	Наименование на приходите	Сума (хил. лева) текуща година	предходна година
	а	1	2
Б.Приходи			
I.	*Нетни приходи от продажби, в т.ч.:*	95	89
	в) услуги	95	89
II.	*Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство*	*1*	*2*
III	*Разходи за придобиване на запаси по стопанска начин*		
IV	*Други приходи, в т.ч.:*	*1919*	
	Общо приходи от оперативна дейност (I+II+III+IV)	2015	91
V	Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия, в т.ч.:		5
	- приходи от участия в предприятия от група		5
VI	Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
VII	Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	6	4
	Общо финансови приходи (5+6+7)	*6*	*9*
8. Загуба от обичайната дейност		**0**	**3**
9. Извънредни приходи			
	Общо приходи(1+2+3+4+5+6+7+9)	*2021*	*100*
10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		0	3
11. Загуба (10 + ред 11 и 12 от Раздел А)		**0**	**3**
Всичко (Общо приходи + 11)		**2021**	**103**

Дата 20.03.2018 г.

Съставител: \ Тиора ООД представлявано от Димитрина Атанасова \

Ръководител: \ Пламен Лазаров \

Регистриран одитор: \ Таня Божилова \

0279 Таня Божилова Регистриран одитор

ЕС ПИ ЕЛ АД SOFIA SFL

БАЛАНС

на ЕС ПИ ЕЛ АД

адрес гр. София, ул. Бяло поле №3, офис 7

към 31.12.2017 г.

АКТИВ			Сума (хил.лева)	
	Раздели, групи, статии	Бел.	текуща година	предходна година
	а		1	2
А.	Записан, но невнесен капитал			
Б.	Нетекущи (дълготрайни) активи			
I.	*Нематериални активи*			
	Общо за група I:		-	-
II.	*Дълготрайни материални активи*			
1	Земи и сгради, в т. ч.:		165	165
	- земи		165	165
2	Съоръжения и други		8	13
	Общо за група II:		*173*	*178*
III.	*Дългосрочни финансови активи*			
1	Акции и дялове в предприятия от група		55	555
2	Дългосрочни инвестиции		154	163
	Общо за група III:		*209*	*718*
IV.	*Отсрочени данъци*			
	Общо за раздел Б:		**382**	**896**
В.	Текущи (краткотрайни) активи			
I.	*Материални запаси*			
1	Незавършено производство		854	853
	Общо за група I:		*854*	*853*
II.	*Вземания*			
1	Вземания от клиенти и доставчици		14	4
2	Вземания от предприятия от група, в т. ч.:		1,298	1,176
	- над 1 година		946	337
3	Други вземания, в т. ч.:		2	61
	Общо за група II:		*1,314*	*1,241*
III.	*Инвестиции*			
	Общо за група III:		-	-
IV.	*Парични средства, в т. ч.:*			
	- в безсрочни сметки (депозити)		2	2
	Общо за група IV:		*2*	*2*
	Общо за раздел В:		**2,170**	**2,096**
Г.	Разходи за бъдещи периоди		1	1
	Сума на актива (А+Б+В+Г)		**2,553**	**2,993**
В.	Условни активи			

ПАСИВ			Сума (хил.лева)	
	Раздели, групи, статии	Бел.	текуща година	предходна година
	а		1	2
А.	Собствен капитал			
I.	*Записан капитал*		*50*	*50*
II.	*Премии от емисии*			
III.	*Резерв от преоценки*			
IV.	*Резерви*			
	Общо за група IV:		-	-
V.	*Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:*			
	- неразпределена печалба		327	327
	- непокрита загуба		(436)	(433)
	Общо за група V:		(109)	(106)
VI.	*Текуща печалба (загуба)*		1,539	(3)
	Общо раздел А:		**1,480**	**(59)**
Б.	Провизии и сходни задължения			
	Общо за раздел Б:		-	-
В.	Задължения			
1	Задължения към доставчици, в т. ч.:		1	2
	- до 1 година		1	2
2	Задължения към предприятия от група, в т. ч.:		18	8
	- до 1 година		18	8
3	Други задължения, в т. ч.:		1,054	3,042
	- други задължения		884	3,038
	- до 1 година		319	1,938
	- над 1 година		565	1,100
	- към персонала, в т. ч.:		3	3
	- до 1 година		3	3
	- данъчни задължения, в т. ч.:		167	1
	- до 1 година		167	1
	Общо раздел В, в т. ч.:		**1,073**	**3,052**
	- до 1 година		508	1,952
	- над 1 година		565	1,100
Г.	Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		-	-
	Сума на пасива (А+Б+В+Г)		**2,553**	**2,993**
Г.	Условни пасиви			

Дата 20.03.2018 г.

Съставител: \ Тиора ООД представлявано от Димитрина Атанасова \

Ръководител: \ Пламен Лазаров \

Регистриран одитор: \ Таня Божилова \

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на **ЕС ПИ ЕЛ АД**

адрес **гр. София, ул. Бяло поле №3, офис 7**

за **2017 г.**

(хил. лева)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисия	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	свързани с изкупени собствени акции	съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
А. Салдо в началото на отчетния период	**50**							**327**	**(433)**	**(3)**	**(59)**
Б. Салдо след промени в счетоводната	***50***	-	-	-	-	-	-	***327***	***(433)***	***(3)***	**(59)**
1 Финансов резултат за текущия период										1,539	**1,539**
2 Разпределения на печалбите, в т.ч.:									(3)	3	-
В. Салдо към края на отчетния период	***50***	-	-	-	-	-	-	***327***	***(436)***	***1,539***	**1,480**
Г. Собствен капитал към края на отчетния	**50**	-	-	-	-	-	-	**327**	**(436)**	**1,539**	**1,480**

Дата: 20.03.2018 г.

Съставител: \ Тиора ООД представлявано от Димитрина Атанасова \

Ръководител: \ Пламен Лазаров \

Регистриран одитор: \ Таня Божилова \

0279 Таня Божилова Регистриран одитор

ЕС ПИ ЕЛ АД SOFIA

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

на **ЕС ПИ ЕЛ АД**

адрес **гр. София, ул. Бяло поле №3, офис 7**

за **2017 г.**

(хил. лева)

	Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
		постъпле-ния	плащания	нетен поток	постъпле-ния	плащания	нетен поток
	а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основната дейност							
1	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	90	47	43	100	51	49
2	Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		38	(38)		33	(33)
3	Платени и възстановени данъци върху печалбата			-		6	(6)
4	Други парични потоци от основната дейност		25	(25)		25	(25)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		**90**	**110**	**(20)**	**100**	**115**	**(15)**
Б. Парични потоци от инвестиционната дейност							
1	Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	2	2	-			-
2	Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	300		300			-
Всичко парични потоци от инвест. дейност (Б)		**302**	**2**	**300**	**-**	**-**	**-**
В. Парични потоци от финансовата дейност				-			
1	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	534	813	(279)	1,018	1,000	18
2	Други парични потоци от финансовата дейност		1	(1)		1	(1)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		**534**	**814**	**(280)**	**1,018**	**1,001**	**17**
Г. Изменение на паричните средства през периода		**926**	**926**	**-**	**1,118**	**1,116**	**2**
Д. Парични средства в началото на периода				**2**			**-**
Е. Парични средства в края на периода				**2**			**2**

Дата 20.03.2018 г.

Съставител: \ Тиора ООД представлявано от Димитрина Атанасова \

Ръководител: \ Плямен Лазаров \

Регистриран одитор: \ Таня Божилова \

0279 Таня Божилова Регистриран одитор

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

I. Корпоративна информация

Собственост и управление

Акционер	Брой акции	Стойност - лева	Платени – лева	Относителен дял
Пламен Лазаров	25000	25000	25000	50%
Малинка Лазарова	25000	25000	25000	50%
ОБЩО:	**50000**	**50000**	**50000**	**100 %**

Управителните органи на" ЕС ПИ ЕЛ "АД, са:

Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите в състав:

1.Паулина Стефанова Лазарова

2.Пламен Стефанов Лазаров

3.Малинка Петрова Лазарова

Дружеството се представлява от Пламен Лазаров - изпълнителен директор.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е **покупка и продажба на недвижими имоти.**

II. База за изготвяне на финансовите отчети

Ръководството представя своя годишнен финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, приложими в България.

Финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо и през следващите периоди.

III.Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания

1. Нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.

При придобиването им нематериалните активи се оценяват:

- √ външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
- √ създаден в предприятието нематериален актив се оценява по сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.Първоначалната оценка се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието, т.е. не се включват: вътрешната печалба, необичайните количества бракувани ресурси (материали, труд и други), административните и други общи разходи (несвързани пряко с процеса по придобиването на нематериалния актив) и т.н.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Амортизация на дълготрайни нематериални активи съгласно СС 4:
Дълготрайните нематериални активи се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Дружеството няма закупени нематериални активи.

2. Дълготрайни материални активи:
Като дълготрайни материални активи се отчитат активи, които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв.Активите които имат стойност по- ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на СС 16.
Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния приод .

Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход да периода, в който са направени.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.
Политиката на дружеството по отношение на консервацията е да се замразява актива в случаите когато не се използва в дейността за повече от 36 месеца.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни активи, е както следва:

Група	Години
Сгради и конструкции	25
Съоръжения	4
Други дълготрайни активи	6 год и 8 месеца

Няма ограничени права върху собствеността на дълготрайните материални активи.

Справка ДА

ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

(хил. лева)

	Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
		в началото на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление		
	а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	***Нематериални активи***															
1	Продукти от развойна дейност				0			0				0			0	0
2	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и др. подобни права и активи				0			0				0			0	0
3	Търговска репутация				0			0				0			0	0
4	Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
	Общо за група I:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
II.	***Дълготрайни материални активи***															
1	Земи и сгради, в т.ч.:	165	0	0	165	0	0	165	0	0	0	0	0	0	0	165
	- земи	165			165			165				0			0	165
	- сгради				0			0				0			0	0
2	Машини, производствено оборудване и апаратура				0			0				0			0	0
3	Съоръжения и друга	45	2		47			47	32	7		39			39	8
4	Транспортни средства	49		49	0			0	49		49	0			0	0
5	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане				0			0				0			0	0
	Общо за група II:	**259**	**2**	**49**	**212**	**0**	**0**	**212**	**81**	**7**	**49**	**39**	**0**	**0**	**39**	**173**
III.	***Дългосрочни финансови активи***															
1	Акции и дялове в предприятия от група	555		500	55			55								55
2	Предоставени заеми на предприятия от група				0			0								0
3	Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				0			0								0
4	Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени преприятия				0			0								0
5	Дългосрочни инвестиции (вкл. инвестиционни имоти)	238			238			238	75	9		84			84	154
6	Други заеми				0			0								0
7	Изкупени собствени акции				0			0								0
	Общо за група III:	**793**	**0**	**500**	**293**	**0**	**0**	**293**	**75**	**9**	**0**	**84**	**0**	**0**	**84**	**209**
IV.	***Острочени данъци***				0			0								0
	Общ сбор (I+II+III+IV)	**1052**	**2**	**549**	**505**	**0**	**0**	**505**	**156**	**16**	**49**	**123**	**0**	**0**	**123**	**382**

Съставител:

\ Тиора ООД представлявано от Димитрина Атанасова \

Ръководител:

\ Пламен Лазаров \

ЕС ИНЕА АД SOFIA SPL

Дата: 20.03.2018 г.

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- √ парична сума;
- √ договорно право за:
  - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
  - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- √ инструмент на собствения капитал на друго предприятие.

Класификация на финансовите активи в съответствие с СС32:

- √ Финансови активи, държани за търгуване;
- √ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- √ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- √ Обявени за продажба;

3.1 Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС 27.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС 28.

Инвестициите, които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като обявени за продажба финансови активи, съгласно изискванията на СС 32

Дружеството притежава 24 082 броя поименни акции от капитала на „Агротехчаст" АД гр. Оряхово и е едноличен собственик на капитала на „Косаня Пропъртис" ЕООД.

През 2017 дружеството продава притежаваните от него 218 739 бр. поименни акции от капитала на „Враца Старт" АД.

Дружеството е собственик на фирма Агротехчаст Експорт ЕООД, чрез дъщерното си дружество Агротехчаст АД, което е пряк едноличен собственик на 100% от дяловете на Агротехчаст Експорт ЕООД.

Наименоваине и седалище на предприятието, в които са съучастията	Размер на съучастие то	Процент на съучастие в капитала на другото предприятие	Съучастие в ценни книжа, приети за търговия на фондовата борса	Съучастие в ценни книжа, неприети за търговия на фондовата борса
а	1	2	3	4
А. В страната				
I. В дъщерни предприятия				
1. Агротехчаст АД	5	53.25%		
2. Косаня Пропъртис ЕООД	50	100%		
Обща сума I:	55		0	0
Общо сума за страната (I+II+II+IV) :	**55**		**0**	**0**

3.2 Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала,

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- √ изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- √ разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Такива са разходите, които водят до:

- √ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- √ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- √ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- √ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- √ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Амортизация на инвестиционни имоти съгласно СС 4:

Инвестиционните имоти се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи инвестиционни имоти отчитани по модела на цената на придобиване, е както следва:

Информация за инвестиционните имоти е представена в справката за дълготрайни активи – раздел III, т.5 Дългосрочни инвестиции.

4. Текущи и отсрочени данъци

Текущите данъчни активи и пасиви са тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към датата на баланса.

Разходът за данък представлява сумата от текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни периоди.

Текущият данък от печалбата представлява сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими/възстановими / по отношение на данъчната печалба/загуба/ за периода.

Текущият данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на баланса.

Данъчната печалба/загуба/ е печалбата/загубата за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите /възстановимите/ данъци. Данъчната печалба загуба се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Пасиви по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признанават за намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчни кредити.
Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики,данъчната загуба или данъчния кредит.
Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди . Данъкът върху облагаемата печалба за 2018г. е 10 % .Отсрочените 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 директно в капитала
Промяна в активите или пасивите по отсрочени данъци възниква на основание на промяна в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива.Промяната се отразява като увеличение/намаление на нетната печалба/загуба за периода, освен ако промяната касае отсрочени данъчни активи или пасиви отчетени директно в собствения капитал.
Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират и се представят във финансовият отчет като дългосрочни активи или пасиви отделно от другите активи и пасиви.

„ЕС ПИ ЕЛ" АД не начислява отсрочени данъци.

5. Текущи (краткотрайни) активи

5.1. Стоково-материални запаси

Стоково-материални запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- √ материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция или услуги, или са обект на преки продажби, когато това се прецени от предприятието;
- √ продукция, създадена в резултат на производствен процес в предприятието и предназначена за продажба;
- √ стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- √ незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, от които се очаква да се произведе продукция;
- √ инвестиция в материален запас - материални активи, придобити за инвестиционни цели, а не за ползване;

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната стойност или нетната реализуема сойност.
Доставната стойност включва сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.
Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общопроизводствени разходи.
Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Информация за състава на материалните запаси е предоставена в следната справка.

МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

(хил.лв.)

Видове материални запаси	Годината завършваща на 31.12.2017 г.	Годината завършваща на 31.12.2016 г.
Материали:	0	0
Стоки :	0	0
Незавършено производство	854	853

5.2. Вземания

- Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
  Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност.
  След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.
  Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.Ефективният лихвен процент е оригиналният процент пределен с договора.
- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

√ без фиксиран падеж

√ със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират вземания които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Като вземания от предприятия от група не са представени вземания от свързани лица, които не са част от групата.

Информация за вземанията на дружеството е предоставена в следната справка.

ВЗЕМАНИЯ

(хил. лева)

Показатели	Общ размер	Степен на ликвидност	
		до 1 година	над 1 година
а	1	2	3
I. Невнесен капитал			**0**
II. Дългосрочни вземания			
Всичко за II:	**0**	**0**	**0**
Краткосрочни вземания			
1. Вземания от предприятия от група в т.ч.:	1298	352	946
- предоставени заеми/допълнителна парична вноска	1245	299	946
- от продажби	53	53	
2. Вземания от клиенти	7	7	
3. Вземания от предоставени аванси	7	7	
4. Вземания от предоставени търговски заеми			
5. Съдебни вземания			
6. Присъдени вземания			
7. Данъци за възстановяване			
8. Други краткосрочни вземания	2	2	
Всичко за III:	**1314**	**368**	**946**
Общо вземания:	**1314**	**368**	**946**

6. Инвестиции (краткосрочни финансови активи)

Краткосрочните финансови активи се класифицират и оценяват съобразно изискванията на СС32.

„ЕС ПИ ЕЛ " АД няма краткосрочни финансови активи

7. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им:

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2017г.

Информация за състава на паричните средства е представена в следната справка.

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

(в хил.лв)

Парични средства	Към годината завършваща на 31.12.2017	Към годината завършваща на 31.12.2016
Парични средства в брой	**0**	**0**
Парични средства в разплащателни сметки	**2**	**2**
В разплащателни сметки в лева	2	2
В разплащателни сметки във валута		
Блокирани парични средства	**0**	**0**
Парични еквиваленти	**0**	**0**
Всичко парични средства:	**2**	**2**

8. Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

9.Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Записан (основен) капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация, без да се приспада невнесения капитал.

Законови резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария и устава на дружеството.

Резерв съгласно учредителен акт – формират се на основание изискванията на устава или на учредителния договор на дружеството.

Други резерви – допълнителни резерви.

Непокрита загуба – 436 х.лв.

Неразпределена печалба – 327 хил.лв.

Текуща печалба за 2017 г. -1539 х.лв.

Дружеството е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8.

Изменението на натрупаните печалби/загуби от минали години, както и информация за текущата печалба към 31.12.2017г. са представени в следната справка.

СПРАВКА ЗА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ

(в хил.лв)

Показатели	Сума
а	1
А. Неразпределена печалба	
I. Неразпределена печалба към 01.01.2017	**327**
II. Увеличение на неразпределената печалба за сметка на :	
1. Печалбата от предходната година	
2. Приложение на препоръчителния подход за отразяване на грешки,промени в счетоводната политика и др.	
3. Прехвърляне на преоценъчен резерв за отписани активи	
4. Други източници	
Обща сума II.	**0**
III. Разпределение на печалбата от минали години :	
1. За покриване на загуба от минали години	
2. За резерви	
3. За дивиденти, в т.ч.	
- за държавата	
4. Дарения	
5. Увеличаване на основния капитал	
6. За други цели	
7. Неразпределена печалба	
Обща сума III.	**0**
IV. Неразпределена печалба към 31.12.2017	**327**
Б. Непокрита загуба	0
I. Непокрита загуба към 01.01.2017	**-433**
II. Увеличение на загубата за сметка на :	
1. Прехвърляне на загуба от предходната година	-3
2. Други	
Всичко II.	**-3**
III. Покриване на загуби от минали години за сметка на :	
1. Неразпределан печалба от минали години	
2. Резерви	
3. Основен капитал	
Обща сума III.	**0**
IV.Непокрита загуба към 31.12.2017	**-436**
В. Финансов резултат от текущата година	
1. Печалба	1539
2. Загуба	

10. Провизии и сходни задължения

Провизията е задължение с неопределена срочност и размер.

Провизията трябва да се признава, когато са изпълнени следните критерии:

- предприятието има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението

При липса на един от посочените критерии провизия не трябва да се признава.

Дружеството няма основание за начисляване на провизии или сходни задължения към 31.12.2017 г..

11. Задължения

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

√ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;

√ размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

√ Държани за търгуване.
√ Държани до настъпване на падеж.
√ Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви.

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Финансовите пасиви които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

- Задължения към персонал и осигурителни органицации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски които се изискват от законодателството.Съгласно изискванията на СС се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала.

Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения които са:

√ без фиксиран падеж
√ със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират задължения които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет

Като задължения към предприятия от група не са представени задължения към свързани лица, които не са част от групата.

Информацията за задълженията към 31.12.2017 г. е представена в следната справка.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(хил. лева)

Показатели	Общ размер	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
		до 1 година	над 1 година	
а	1	2	3	4
I. Дългосрочни задължения				
Всичко за I:	**0**	**0**	**0**	**0**
II. Краткосрочни задължения				
1. Задължения към предприятия от група, в т.ч. за:	18	18	0	
- доставени активи и услуги	18	18		
2. Задължения към финансови предприятия, в. т.ч.				
3. Задължения към доставчици и клиенти	1	1		
4. Задължения по получени търговски заеми				
5. Получени аванси				
6. Задължения към персонала	3	3		
7. Задължения към социалното осигуряване				
8. Данъчни задължения в т.ч.:	167	167		
- данък върху печалбата	165	165		
- данък върху добавената стойност	2	2		
9. Други краткосрочни задължения в т.ч.	884	319	565	
- заеми	856	294	562	
- неплатени лихви	10	10		
- други	18	15	3	
Всичко за II:	**1073**	**508**	**565**	**0**

12. 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 на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2017 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. Текущо през годината съгласно счетоводната политика се прави преоценка на валутните позиции месечно.

Валутният курс, използван за преизчисляване в отчетната валута на парични позиции в чуждестранна валута е както следва:

Вид валута	**Заключителен курс на БНБ към 31.12.2017**
EURO	1.95583

13.Лизинг

Класификация на лизинговите договори

Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга на базата на критерии. При промяна на условията на лизинговия договор, които водят до промяна на критериите, се извършва нова класификация на лизинговите договори.

Разграничаването между финансов лизинг и експлоатационен лизинг при тяхното текущо отразяване и периодично представяне във финансовите отчети се извършва в съответствие с принципа "предимство на съдържанието пред формата"

Лизингов договор се класифицира като финансов, когато:

- √ прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху актива на наемателя към края на срока на лизинговия договор;
- √ наемателят притежава опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата, на която опцията става изпълнима, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че опцията ще бъде упражнена;
- √ срокът на лизинговия договор покрива по-голямата част от икономическия живот на актива, дори ако правото на собственост не е прехвърлено;
- √ в началото на лизинговия договор сегашната стойност на минималните лизингови плащания се равнява на справедливата стойност на наетия актив,
- √ наетите активи имат специфичен характер, като само наемателят може да ги експлоатира без извършването на съществени модификации.

Следните ситуации, индивидуално или в комбинация, също биха могли да доведат до класифицирането на лизингов договор като финансов лизинг:
ако наемателят може да анулира лизинговия договор, свързаните с това загуби, които се понасят от наемодателя, се покриват от наемателя;

- √ колебанията в справедливата стойност на остатъчната стойност на актива, които водят до реализирането на печалби или загуби, остават за сметка на наемателя;
- √ наемателят има възможност да продължи лизинговия договор за нов срок за наем, който е значително по-нисък от пазарния наем.

Когато предприятието е наемател по финансов лизингов договор:

- √ отчита като дългосрочно задължение определената в договора обща сума на наемните плащания;
- √ записва наетия актив по справедлива стойност или със стойността на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски;
- √ отчита като финансов разход за бъдещи периоди разликата между определената стойност на наетия актив и общата сума на договорените наемни плащания;
- √ признава като текущ финансов разход за периода част от финансовия разход за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- √ начислява амортизация на амортизируемите наети активи - в съответствие с възприетата амортизационна политика за подобни амортизируеми собствени активи;
- √ намалява дългосрочното си задължение с изплатените през срока на договора суми.

Когато предприятието е наемател по експлоатационен лизингов договор отчита:

- √ като разходи за външни услуги начислените наемни вноски;
- √ чрез задбалансови сметки наетите активи по справедливата им цена.

Дружеството има сключен договор за лизинг на автомобил.

15.Доходи на персонала

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.
За ненатрупващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпуска, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.
Предприятието няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала.

16. Обезценки на активи

Обеценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36 регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.
През 2016г.не са отчетени обезценки.

17.Свързани лица

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал.

Сделки между свързани лица - прехвърляне на активи и/или на пасиви между свързани лица, без да е задължително прилагането на характерната за сделката справедлива цена

Дружеството оповестява следните свързани лица :
Агротехчаст АД, Косаня Пропъртис ЕООД– дъщерни предприятия на „Ес Пи Ел" АД; Агротехчаст Експорт ЕООД – 100% собственост на Агротехчаст АД;
Косаня ЕАД – Стефан Лазаров, представляващ посоченото дружество, има родствена връзка с акционера и представляващия „Ес Пи Ел" АД; Полико ЕООД – Паулина Лазарова, представляваща посоченото дружество, има родствена връзка с акционера и представляващия „Ес Пи Ел" АД.
Информация за сделките между свързани лица през 2017 е представена в следната справка.

17.1. Салда

Вид на сделката	Свързано лице доставчик / заемодател	Годината приключваща на 31.12.2017	Годината приключваща на 31.12.2016
		Сума в х.лв.	Сума в х.лв.
Договор за заем	Косаня ЕАД	17	1873
Допълнителна парична вноска	Пламен Лазаров	850	1095
Договор за заем	Стефан Лазаров	0	56
Договор за наем	Косаня Пропъртис ЕООД	18	8
Всичко сделки :		**885**	**3032**

Вид на сделката	Свързано лице клиент / заемател	Годината приключваща на 31.12.2017	Годината приключваща на 31.12.2016
		Сума в х.лв.	Сума в х.лв.
Допълнителна парична вноска	Косаня Пропъртис	1153	1054
Договор за заем	Агротехчаст АД	93	97
Договор за преобразуване	Полико ЕООД	0	61
Договор за услуга	Агротехчаст АД	53	25
Всичко сделки:		**1299**	**1237**

17.2. Обеми

Продажби на услуги	**2017 г. (хил.лв.)**	**2016 г. (хил.лв.)**
Враца Старт АД - одит	1	1
Агротехчаст АД - тантиеми	0	1
Агротехчаст АД - консулт. и посреднически усл.	84	73
Агротехчаст АД - участие в СД	9	8
Косаня ЕАД - наем и конс.услуги	0	6
Всичко приходи от услуги :	**94**	**89**

Покупки на услуги	2017 г. (хил.лв.)	2016 г. (хил.лв.)
Договор за наем Косаня Пропъртис ЕООД	9	9
Всичко покупки на услуги :	**9**	**9**

Покупки на материални запаси	2017 г. (хил.лв.)	2016 г. (хил.лв.)
Гориво - Косаня ЕАД	1	1
Всичко покупки на МЗ :	**1**	**1**

18.Договори за строителство

Разходите по договорите за строителство включват:

- разходи, които са свързани пряко с конкретния договор: разходи за труд на обекта, включително обектов надзор; разходи за материали, използвани при строителството; амортизация на машините, оборудването и съоръженията, използвани по договора; разходи за придвижването на машините, оборудването, съоръженията и материалите до и от площадката на изпълнение на договора; разходи за наемане на машини, оборудване и съоръжения; разходи за проектиране и техническа помощ, които са пряко свързани с договора; приблизителни разходи за работи по извършването на корекции и работи по гаранционната поддръжка, включително очакваните гаранционни разходи; искове от трети страни;

По преценка на ръководството за гаранциите по качество не са начислявани провизии по смисъла на СС 37- Провизии,условни задължения и условни пасиви.

Разходи, които не се отнесят към договорите за строителство са:

- √ общи административни разходи, изплащането на които не е предвидено в договора;
- √ разходи, свързани с продажби;
- √ разходи за изследователска и развойна дейност, изплащането на които не е предвидено в договора;
- √ амортизация на машини, съоръжения и оборудване, които не са били използвани по даден договор, и др.

Разходите по договора включват разходи, които се отнасят към даден договор за времето от датата на възлагането на договора до окончателното му изпълнение. Разходите, понесени по сключването на договора, се включват като част от разходите по договора. Те не се включват като част от разходите по договора, когато са осъществени през текущия период, а договорът е сключен пред следващ период. В този случай те се отчитат като текущи разходи за дейността, а не по изпълнението на договора.

Признаване на приходите и разходите по договора

Когато резултатът от един договор за строителство може да бъде надеждно предвиден, приходите и разходите, свързани с него, се признават за приходи и разходи чрез съпоставяне на етапа на изпълнение на договорната дейност спрямо датата на съставяне на финансовия отчет.

Приходите по договора съответстват на разходите по договора, направени на етапа на завършването, което води до отразяване на приходи, разходи и печалба, които могат да се отнесат към частта от завършената работа.

Съгласно приетата счетоводна политика признаването на приходите и разходите става чрез отнасяне към етап на завършване на договора по метода "дял на завършеното строителство".

Етапът на изпълнение на договор се определя по метода:

- √ съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към общо предвидените разходи по договора;

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно предвидени:

- √ приходите се признават само дотолкова, доколкото е вероятно направените разходи по договора да бъдат възстановени;

√ разходите по договора се признават за разход за периода, през който са направени;
Признаване на очакваните загуби
Когато има вероятност общата сума на разходите по договора да превишава общата сума на приходите по договора, очакваните загуби незабавно се признават като други разходи за дейността.Загубите по строителните договори се признават в годината на възникване.

Към 31.12.2017 г изграждането на обекта „ Жилищна сграда УПИ III – 75, кв. 18 – в.з. „Бояна", район Витоша, гр. София е на етап акт образец 14.

19.Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.
Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност,
- печалбата или загубата от извънредните статии.

В отчета за приходите и разходите се отчита общата сума на всички извънредни статии. Естеството и размерът на всяка извънредна статия се оповестява допълнително.
Извънредните статии текущо се отчитат като извънредни приходи и извънредни разходи.
Като извънредни статии се представят:

- балансовата стойност на принудително отчуждените активи;
- балансовата стойност на отписаните активи и пасиви вследствие на

природни и други бедствия;
Печалба или загуба от обичайната дейност:
Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно

20. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности.Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.
Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи които дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.
Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.
Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Информация за видовете отчетени разходи е представена в следната справка.

20.1. Оперативни разходи

(в хил.лв)

Вид разход	Годината приключваща на 31.12.2017	Годината приключваща на 31.12.2016
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч:		
а/Суровини и материали		
Краткотрайно обзавеждане		1
Други	4	
Гориво	4	4
Всичко разходи за материали:	**8**	**5**
б/Разходи за външни услуги:		
Наем офис и консумативи	8	9
Наеми-други	9	9
Счетоводни и одиторски услуги	5	5
Административни такси и абонаменти		2
Консултантски и други договори	20	16
Каско и гражданска отговорност	1	1
Застраховки	1	1
Други разходи	5	1
Всичко разходи за външни услуги:	**49**	**44**
Всичко разходи за материалии външни услуги:	**57**	**49**
Разходи за персонала:		
Производствен персонал		
Административен персонал	**37**	**30**
Всичко разходи за персонала:	**37**	**30**
Разходи за амортизации и обезценка:		
а/ разходи за амортизация и обезценка на ДМА	**16**	**17**
разходи за аморатизации	**16**	**17**
Всичко разходи за амортизация и обезценки:	**16**	**17**
Други разходи в т.ч.		
а/ други в т.ч.	**3**	**6**
разходи за местни данъци и такси	**2**	**2**
Всичко други разходи:	**3**	**6**
Всичко разходи	**113**	**102**

20.2 Финансови разходи

Вид финасов разход	Годината приключваща на 31.12.2017	Годината приключваща на 31.12.2016
	Сума в х.лв.	Сума в х.лв.
а	1	1
I. Разходи за лихви	3	
Обща сума на разходите за лихви	**3**	**-**
II. Разходи от обезценка на финансови активи:	-	
III. Други финансови разходи	**201**	**1**
1. Отрицателни разлики от операции с финансови активи	200	
2. Банкови такси	1	
Обща сума на другите финансови разходи	**201**	**1**
Общо финансови разходи	**204**	**1**

21.Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите.

При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента.

При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор .

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи които са ясно отграничими от обичайната дейност и поради тава не следва да се повтарят често. Приходите се отчитат на принцира на текущо начисляване.Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

21.1 Приходи

Вид на прихода	Годината приключваща на 31.12.2017	Годината приключваща на 31.12.2016
Нетни приходи от продажби в т.ч.:	**95**	**89**
Продажби на продукция	**0**	**0**
Продажби на стоки	**0**	**0**
Услуги		
Други услуги	**95**	**89**
Всичко услуги	**95**	**89**
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	**1**	**2**
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	**0**	**0**
Други приходи	**1919**	
отписани по давност задължения	**1919**	**-**
Всичко приходи от оперативна дейност:	**2015**	**91**

21.2 Финансови приходи

Вид на прихода	Годината приключваща на 31.12.2017	Годината приключваща на 31.12.2016
I. Приходи от лихви		
Обща сума на приходите от лихви	-	-
II. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия в т.ч.:		5
- приходи от участия в предприятия от група		5
III. Приходи от други инвестиции, признати като нетекущи активи, в т.ч.:		
IV. Други финансови приходи	**6**	**4**
Общо финансови приходи	6	9

22.Отчет за паричния поток

Приета политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод.
Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

23. Отчет за промените в собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на :
Нетна печалба и загуба за периода
Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода
Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите СС се признават директно в собствения капитал.
Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с СС 8
Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците
Настъпилите промени в резултат на всички изменение по всички елементи на собствения капитал.

Валутен риск

Дружеството несосъществява сделки в чуждестранна валута, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс на щатския долар. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика в Република България.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация

IV.Други оповестявания

1.Събития след датата на баланса

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно иискванията на СС 10.

2.Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

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

3. Условни активи и пасиви

Дружеството няма условни активи и пасиви.

V. Финансови показатели

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2017 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

Показател за рентабилност		стойност	стойност	Формула
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.76	-0.03	ФР / ПрП
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	1.04	0.05	ФР / СК
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	1.43	0.00	ФР / Пас
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.60	0.00	ФР / СРАк
Показател за ефективност		**стойност**	**стойност**	
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	4.22	0.89	Прих / (Разх + РД)
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.16	1.12	Разх / Прих
Показател за ликвидност		**стойност**	**стойност**	
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	4.27	1.07	КА / КЗ
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	2.59	0.64	(КА-МЗ / КЗ
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	2.59	0.64	(КА-МЗ-КФА) / ТЗ
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.00	0.00	П / ТЗ
Показател за фин. Автономност		**стойност**	**стойност**	
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.38	-0.02	СК / Пас
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.73	-51.73	Пас / СК

Изпълнителен директор: Пламен Лазаров

/ ..... /

Съставител: Тиора ООД чрез Димитрина Атанасова

/ ..... /