РИВЕЛА ИМОТИ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА 2016 ГОДИНА

БАЛАНС
на РИВЕЛА ИМОТИ АД
към 31.12.2016 година

Раздели, групи, статии	Сума (хил.лв.)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
Записан, но невнесен капитал		
Нетекущи (дълготрайни) активи		
Нематериални активи	-	-
бщо за група I		
Дълготрайни материални активи		
Земи и сгради в т.ч.	**283**	**283**
земи	283	283
.Компютърна техника		
.Разходи за придобиване на ДМА		
бщо за група II	**283**	**283**
II.Дългосрочни финансови активи		
. Предоставени депозити	84	84
.Инвестиционни имоти	601	635
Общо за група III	685	719
V.Отсрочени данъци		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б	**968**	**1 002**
3. Текущи (краткотрайни) активи		
. Материални запаси		
ОБЩО ЗА ГРУПА I	-	-
II.Краткосрочни вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици	8	24
2. Други вземания	1	
ОБЩО ЗА ГРУПА II	**9**	**24**
III.Краткосрочни инвестиции		
1. Вземания от предоставени депозити	13	11
ОБЩО ЗА ГРУПА III	13	11
IV. Парични средства		
1. Парични средства в брой	2	2
2. Парични средства в безсрочни депозити	165	49
ОБЩО ЗА ГРУПА IV	**167**	**51**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В	**189**	**86**
СУМА НА АКТИВА	**1 157**	**1 088**

Раздели, групи, статии	Сума (хил.лв.)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	**1 000**	**1 000**
II.Премии от емисии		
III. Резерви	**92**	**92**
IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години		
- в.т.ч. неразпределена печалба	39	39
- в.т.ч. непокрита загуба	(48)	(27)
ОБЩО ЗА ГРУПА IV	**(9)**	**12**
V. Текуща печалба (загуба)	**47**	**(21)**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ " А "	**1 130**	**1 083**
Б. Провизии и сходни задължения		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"	-	-
В. Задължения		
1. Задължения по предоставени заеми	-	-
до 1 година		
над 1 година		
2.Задължения към доставчици	**25**	**5**
до 1 година	25	5
над 1 година		
3. Други задължения, в т.ч.	**2**	**-**
- към персонала, в т.ч.	-	-
до 1 година		
над 1 година		
4. данъчни задължения, в т.ч.	2	-
до 1 година	2	
над 1 година		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" в т.ч.:	**27**	**5**
до 1 година	27	5
над 1 година	-	-
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди в т.ч.		
СУМА НА ПАСИВА	**1 157**	**1 088**

Дата 28.02.2017г.

Заверил:
Анета
Тупавичарова

София, 03 май 2017 г.

Съставител:
Галя Лилова

Ръководител:
Кристиян Конов Христов

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на РИВЕЛА ИМОТИ АД
за 2016 година

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил. лева)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			**Б. Приходи**		
1. Намаление на запасите от продукция и незав.п-во			1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	**117**	**27**
2. Разходи за материали и външни услуги, в т.ч.	**32**	**10**	а/ продукция		
а/ суровини и материали			б/ стоки		
б/ за външни услуги	32	10	в/ услуги	117	27
3. Разходи за персонала, в т.ч.	-	-	2. Увеличение на запасите от продукция и незав.п-во		
а/ за възнаграждения			3. Разходи за придобиване на активи по стоп.начин		
б/ за осигуровки			4. Други приходи в т.ч.	-	-
4. Разходи за амортизации и обезценки, в т.ч.	**34**	**34**	- приходи от финансирания		
а/ разходи за амортизации	34	34	- други приходи		
5. Други разходи, в т.ч.	7	7	**Общо приходи от оперативна дейност /1 + 2 + 3 + 4/**	**117**	**27**
а/ балансова стойност на продадените активи			5. Приходи от участия в дъщерни и др.предприятия		
б/ други разходи	7	7	6. Приходи от други инвестиции и заеми		
Общо разходи за оперативна дейност/1+2+3+4+5/	**73**	**51**	7. Други лихви и финансови приходи в т.ч.	**3**	**3**
6.Разходи за обезценка на финансови активи, в т.ч.	-	-	а/ положителни разлики от операции с финансови активи и		
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			б/ положителни разлики от промяна на валутни курсове		
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	-	-	в/ лихви от инвестиционна дейност	3	3
а/ разходи за лихви по овърдрафт			г/ лихви от финансова дейност		
б/ разходи за лихви по лизинг			**Общо финансови приходи /5 + 6 + 7/**	3	3
в/ други финансови разходи			**8. Загуба от обичайната дейност**	-	**21**
Общо финансови разходи /6 + 7/	-	-	**Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9)**	**120**	**30**
8. Печалба от обичайната дейност	**47**	-			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	**73**	**51**			
10. Счетоводна печалба /общо приходи - общо разходи/	47	-	**10. Счетоводна загуба /общо приходи - общо разходи/**	-	21
13. Печалба (10-11-12)	47	-	**11.Загуба / 10 + ред11 и 12 от Раздел А/**	-	21
ВСИЧКО (Общо разходи +11 + 12 + 13)	**120**	**51**	**ВСИЧКО (Общо приходи +11)**	**120**	**51**

Дата 28.02.2017г.

Заверил: Анета Тупавичарова

Съставител: Галя Лилова

Ръководител: Кристиян Конов Христов

София, 03 март 2017

ОТЧЕТ
за паричния поток на РИВЕЛА ИМОТИ АД
за 2016 година

(Хил.лв.)

Наименование на паричните потоци	текуща година			предходна година		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	156	16	140	93	6	87
Други парични потоци от основна дейност	1	25	(24)		10	(10)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	157	41	116	93	16	77
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	-	-	-	-	-
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми			-		43	(43)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	-	-	-	43	(43)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	157	41	116	93	59	34
Д. Парични средства в началото на периода			51			17
Е. Парични средства в края на периода			167			51

Дата 28.02.2017г.

Съставител:
Галя Лилова

Ръководител:
Кристиян Конов Христов

Заверил:
Анета Тупавичарова

Евроаи, 03 март 2017 г.

РИВЕЛА ИМОТИ АД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Обща информация

Годишният финансов отчет към 31 декември 2016 г. е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти приложими в Република България. Използвани са възможностите на § 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството в сила от 01,01,2016 година, а именно: „Предприятията, които към 1 януари 2016 г. отговарят на критериите за микро-, малко или средно предприятие съгласно чл. 19 от този закон и съставят годишните си финансови отчети на база Международни счетоводни стандарти, могат еднократно да преминат към прилагане на Национални счетоводни стандарти след приемане на национален счетоводен стандарт.“

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 01.01.2016 г. и завършващ на 31.12.2016 г.
Предходен период –периодът започващ на 01.01.2015 г. и завършваща на 31.12.2015 г.

I. Корпоративна информация

“РИВЕЛА ИМОТИ” АД е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 200598425.Седалището и адресът на управление на Дружеството е в област София, община София, гр. София, ул.”Васил Левски” 41.

Капиталът на дружеството е в размер на 1 000 000 лева, разпределени в 1 000 000 акции, всяка една с номинална стойност 1 лев.

Органи за управление на Дружеството са:

- Общо събрание на акционерите
- Съвет на директорите
- Дружеството се представлява и управлява от Кристиян Конов Христов.

II. База за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство, Националните счетоводни стандарти и други приложими нормативни актове.
Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

РИВЕЛА ИМОТИ АД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Основните изисквания на които отговаря информацията представена в годишния финансов отчет на предприятието са: разбираемост, уместност и същественост, надеждност, сравнимост, независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс.

Изготвянето на финансовите отчети може да изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато се прилага счетоводната политика на предприятието, ръководството се основава на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, се оповестяват отделно.

Преминаване към отчитане по Национални счетоводни стандарти

На основание НСС42 Прилагане за първи път на национални счетоводни стандарти, приет с ПМС № 349 от 30.12.2015 г., обнародвана в ДВ. бр. 3 от 12.01.2016 г.
Ръководството на РИВЕЛА ИМОТИ АД декларира, че това е първият годишен финансов отчет на предприятието по Националните счетоводни стандарти и в последствие ще бъдат спазвани всички правила и изисквания на тези стандарти.

РИВЕЛА ИМОТИ АД представя сравнителна информация за предходния отчетен период за всички позиции, представени във финансовите отчети, както и определена сравнителна текстова и описателна информация.
Датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти на предприятието е началото на 2015 година и това е периода, за който предприятието представя пълна сравнителна информация в съответствие с Националните счетоводни стандарти, в първите си финансови отчети.
РИВЕЛА ИМОТИ АД е съставило встъпителен баланс към датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти и годишен финансов отчет към 1 януари 2015 година.

Признати са всички активи и пасиви, чието признаване се изисква от Националните счетоводни стандарти

Поради спецификата на отчитане не се налага прекласифициране на отделни позиции от елементите на финансовия отчет, включително компоненти на собствения капитал.

Не се налага отписване на финансови активи и пасиви.
Не се променя счетоводната политика по отношение на отчитане на активи и пасиви оценявани с приблизителни счетоводни оценки.

Няма преустановени дейности и не се налага преквалифицирането на активи, като държани за продажба, съгласно МСФО 5 нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

Не е необходимо оценяване на неконтролиращото (малцинствено) участие и не се налага отписания на подлежащите на признаване активи и пасиви са признати по реда на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети преди датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти.

Няма отчитани сделки с плащане на базата на акции, които са възникнали и уредени преди датата на преминаване към Националните счетоводни стандарти.

„Справедливата стойност" не е приета като стойност в предприятието.

Преоценката не е приета като стойност.

Няма приложени кумулативните курсови разлики от преизчисляване на всички чуждестранни дейности в чуждестранна валута.

Няма инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия.

Няма внедрените производни финансови инструменти

Не са изчислявани отсрочени данъци.

Няма сключени договори за концесия

В дружеството не са сключвани договори за финансов лизинг.

В първоначалната цена на придобиване на имоти, машини и съоръжения не включена първоначални приблизителна оценка, които да включват разходите по демонтаж и отстраняване на обекта и възстановяване на площадката, на която имота е разположен.

Принцип на действащото предприятие

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси за да продължи да оперира в обозримо бъдеще. По тази причина Дружеството продължава да приема принципа на действащото предприятие при изготвянето на своя финансов отчет.

Сравнителна информация

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Той е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2016 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

III. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет. Тази политика по същество не е различна и е била последователно прилагана за годините, когато дружеството се е отчитало по правилата на международните стандарти за финансово отчитане, приложими за България.

Елементи на финансовия отчет

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

РИВЕЛА ИМОТИ АД, като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Елементите на собствения капитал включват – записаният капитал, резерви и финансови резултати

Капиталът на дружеството е в размер на 1 000 000 лева, разпределени в 1 000 000 акции, всяка една с номинална стойност 1 лев, както следва:

Към 31/12/2016 година няма невнесен капитал.

В статията Резерви са посочени всички резерви, формирани в резултат на разпределение на печалбата, а именно фонд "Резервен" в размер на 92 хил. лв. (2015 г. 92 хил. лв.)

Финансовите резултати от предходни година включват: неразпределени печалби 39 хил. лв. (2015 г.39 хил. лв.) и непокрити загуби – 48 хил. лв. (2015 г. 27 хил лв.)

Финансовият резултат към 31.12.2016 година е печалба в размер на 47 хил. лева. (2015 г. загуба от 21 хил. лв.)

НЕТЕКУЩИ АКТИВИ
ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

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

Последващи разходи

Последващите разходи свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- сгради – 25 г.
- транспортни средства (без автомобили) – 10 г.
- автомобили – 4 г.
- машини и оборудване – 5 г.
- стопански инвентар – 6,6. г.

- компютри и компютърни компоненти – 2 г.

Обезценка на активи

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база.

Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

Нефинансови активи различни от положителна репутация, които подлежат на обезценка, се преглеждат за наличие на признаци за необходимостта от обезценка към всяка отчетна дата.

Към всяка балансова дата за обезценените в предходни периоди нефинансови активи, различни от положителната търговска репутация се извършва преглед за евентуално реинтегриране на загубите от обезценка.

За нуждите на теста за обезценка активите са групирани на най-ниските нива, за които може да се идентифицира единица генерираща парични потоци.

ФИНАНСОВИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории: дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия, заеми, вземания и инвестиционни имоти. Класификацията зависи от целта на придобиване на финансовия актив. Ръководството определя класифицирането на финансовия актив при първоначалното му признаване

Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

Финансовите активи като дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия се отчитат по правилата на счетоводен стандарт 27.

Дружеството не притежава инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

Заеми и вземания

Предоставени депозити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се търгуват на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни.

Предоставени са депозити на БИТК АД от група в размер на 84 хил. лв., (2015 г. 84 хил. лв.) по които са начислени лихви в размер на 3 хил. лв. (2015 г. 3 хил. лв.)

Инвестиционни имоти

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по сделката (професионални хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др.).

Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон се осъществява по оценка, приета от съда.

При извършване на последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, с тях се увеличава балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на използваемостта, увеличаване на качеството на имота, възможност за съкращаване на разходите, свързани с имота).

Всички други последващи разходи се признават като разход в периода, в който са направени.

След придобиването, инвестиционните имоти се оценяват по модела на цена на придобиване – по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.
Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на годност на активите.

Инвестиционен имот 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 всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.
Дружеството отразява инвестиционните си имоти по модела на цената на придобиване. Балансовата стойност на активите записана в баланса като дълготрайни финансови активи - Инвестиционни имоти се отчита по правилата на СС16 ДМА.

Дълготрайни материални активи държани за продажба

Предприятието класифицира даден нетекущ актив (или група за изваждане от употреба) като държан за продажба, ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба. Предприятието оценява нетекущ актив (или група за изваждане от употреба), класифициран като държан

за продажба, по по-ниската от неговата балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата.
Дружеството не отчита активи държани за продажба.

ТЕКУЩИ АКТИВИ

Материални запаси
Материалните запаси се оценяват и представят във финансовия отчет по по-ниската от двете - цената на придобиване и нетната реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден материален запас в неговото настоящо състояние и местонахождение се включват в себестойността (цената на придобиване). Това са всички доставни разходи – покупна цена, такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и др. разходи.

При употребата на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената стойност.

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

За 2016 година дружеството не отчита материални запаси.

Търговски и други вземания
Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това се установят.
Към 31,12,2016 г. търговските вземания са в размер на 8 хил. лв. (2015 г. 24 хил. лв.)

Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци: паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС

(20%); платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период. Платеният ДДС за покупка на дълготрайни активи, който не подлежи на възстановяване се посочва като плащания за дълготрайни активи.

Дружеството отчита като пари и парични средства - наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити. Към 31.12.2016 г. паричните средства са в размер на 167 хил. лв. (2015 г. - 51 хил. лв.)

Паричните средства са оценени по номинална стойност. Сделките в чуждестранна валута се вписват в левове и валута при първоначалното си счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централния курс към датата на сделката. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват по заключителния курс на БНБ към 31.12.2016 г.

Разходи за бъдещи периоди
За 2016 година дружеството няма предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди. (2015 г. – няма).

НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване, която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката възнаграждение, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, са последващо оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, асоциирани с тези заеми.

Загубите от тях се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви през периода на амортизация и/или когато задълженията се отпишат или редуцират.

За 2016 и предходната година дружеството не е ползвало привлечен капитал от финансови институции и други предприятия

Финансов лизинг
Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществената част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под

финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като имоти, машини и оборудване под лизинг по цена на незабавна продажба или ако е по-ниска - по настоящата стойност на минималните лизингови плащания.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихвата) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение.

Придобитите под финансов лизинг активи, се амортизират на база полезен живот на актива.
За 2016 година няма задължения по финансов лизинг, както и за 2015 г.

ТЕКУЩИ ПАСИВИ

Задължения към доставчици и други задължения
Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Към края на 2016 година задълженията към доставчици са в размер на 25 хил. лв. (за 2015 г. - 5 хил. лв.)

Оперативен лизинг
Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходите и разходите. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Няма задълженията на дружеството към персонал и осигурителните институции за 2016 г. Не са отчитани разходи по договорите за управление и контрол, като и за 2015 г.

Разпределение на дивиденти

Разпределението на дивидент в полза на акционерите, собственици на капитала на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, през периода, в който е взето решение за разпределяне на дивидент от Общото събрание.

Дивиденти за предходни година не са разпределяни.

Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

Провизиите се оценяват по настоящата стойност на разходите, които се очаква да бъдат необходими за погасяване на задълженията използвайки дисконтов процент преди данъци който отразява текуща пазарна оценка на рисковете свързани със задължението.
За 2016 година не са начислявани провизии.

Данъци върху печалбата

Текущ разход за данък върху печалбата
Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2016 г. е 10%. (2015 г.: 10%).
За 2016 дружеството не е начислило и не дължи текущ корпоративен данък. (2015 г. няма)

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

ПРИХОДИ

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Дружеството признава приход, когато: той може надеждно да бъде оценен, съществува сигурност, че ще произтекат бъдещи ползи за дружеството и посочените по-долу специфични условия са спазени за всяка продажба, извършена от дружеството. Не се счита, че е извършено надеждно остойностяване на прихода, когато съществуват условности по отношение на неговото възникване. След като те бъдат премахнати е възможно да се извърши надеждно остойностяване на прихода

Дружеството не реализира приходи от продажба на дълготрайни активи, материални запаси, а само от услуги – приходи от наеми и за 2016 г. са в размер на 117 хил. лв. (2015 г. 27 хил. лв.)

Продажби на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение. Тя се удостоверява с подписани от двете страни протоколи за приемане на етапа от изпълнението на съответната услуга. Размерът на приходите се определя на база съотношението (процента) на извършената до датата на годишния финансов отчет работа към общия обем на договорената услуга. С така определения процент се умножава общата договорена цена, за да се достигне до размера на признатия приход от предоставената услуга.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се разсрочват, като се използва метода на ефективната лихва. При обезценка на вземане, се намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективен лихва.

Приходите от лихви по обезценените заеми се признават или при събиране на дължимите лихви, или на базата на признаване на свързаните условни гаранции.

За 2016 година дружеството е начислило приходи от лихви в размер на3 хил. лв.(за 2015 г. 3 хил. лв.)

Приход от дивиденти

Приходът от дивиденти се отчита като финансов приход и се признава когато е установено правото да се получи плащането.
Няма основание да се получават приходи от дивиденти

РАЗХОДИ

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи. Те се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост с приходите.
За 2016 са отчетени следните разходи:

Разходи за услуги –	32 хил. лв. (2015 г. – 10 хил. лв.)
Разходи за амортизации	34 хил. лв. (2015 г. – 34 хил. лв.)
Други разходи	7 хил. лв. (2015 г. - 7 хил. лв.)

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват диференцирано и се състоят от: лихвени приходи и разходи, банкови такси и комисионни. За настоящата година финансовите разходи са пренебрежимо малки.

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. За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица акционерите, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителните органи, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третират като свързани лица.

Дружеството има свързаност с „Българска индустриална и търговска корпорация“ АД, Ривърс инвест ЕООД, както и с физически лица - Кристиян Конов Христов, Борислав Сарандев Сарандев, Пламен Младенов Марков и др.

Вземания от свързаните лица

- Българска индустриална и търговска корпорация АД – 97 хил. лв. (за 2015 г. 94 хил. лв.)

За периода няма сключени сделки като приходи от продажби, а само от начислени лихви в размер на 3 х.лв.

РИВЕЛА ИМОТИ АД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Данни за възнагражденията на Съвета на директорите
През 2016 година членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения, размерът на които се определя от Общото събрание на акционерите.

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 корегиращи и некорегиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изискванията на СС 10.

Изпълнителен директор:.....
Кристиян Конов Христов

Съставител на отчета: .....
Галя Лилова
От името на ССП „Вега Консулт“ ООД

Luca Pacioli
Auditing & Consulting

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ВЪРХУ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА РИВЕЛА ИМОТИ АД

за 2016 година

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ

на РИВЕЛА ИМОТИ АД

& 1. Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния годишен финансов отчет към 31 декември 2016 година на РИВЕЛА ИМОТИ АД (Дружеството), състоящ се от Счетоводен баланс, Отчет за приходите и разходите, Отчет за промените в собствения капитал и Отчет за движението на паричните потоци, за годината завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2016 г., неговите финансови резултати от дейността и движението на паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти.

& 2.База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти. Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора". Ние сме независими от РИВЕЛА ИМОТИ АД 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 независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит за този финансов отчет в България. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

& 3. 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 прочетем другата информация и по този начин 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 в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

& 4. Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството в България (в сила от 01.01.2016 г.)

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на Доклада за дейността на РИВЕЛА ИМОТИ АД, 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 на 29.11.2016 г. и утвърдени от нейния Управителния съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят 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, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

& 5. Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на Дружеството в лицето на неговия управител, носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, като необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

& 6. 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 с Международните одиторски стандарти и Закона за независимия финансов одит винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува.

Неправилните 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 Международните одиторски стандарти, 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 финансовия 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 , включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършения от нас одит.

гр. София, 03 май 2017 г.

д. е.-с. Анета Борисова Тупавичарова – регистриран одитор

Диплома № 286 от 1995 година

РИВЕЛА ИМОТИ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2016

Годишният доклад за дейността е изготвен на основание чл. 247 от Търговския закон във връзка с приложение на чл. 39 от Закона за счетоводството. Той представя коментар и анализ на съществени информации относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Националнитасчетоводни стандарти.

Изявление на ръководството

Във всички свои действия при управлението на Дружеството, Съветът на директорите на РИВЕЛА ИМОТИ АД се води от интересите на неговите акционери, законодателството на Република България и признатите стандарти за добро корпоративно управление.

През 2016 година Дружеството продължи да развива приетия през миналите години бизнес.

Дружеството води политика на прозрачност и откритост. Съветът на директорите декларира, че ще продължи диалогичността с всички заинтересовани, с цел постигането на пълна и точна информираност.

Ръководството, в лицето на Съвета на директорите потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.



Кристиян Конов – Изпълнителен директор
от името на Съвета на директорите

I. Обща информация

РИВЕЛА ИМОТИ е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието на 09.02.2009 г., с ЕИК 200598425.

Седалището и адресът на управление е Република България, гр.София п.к.1142, ул. „Васил Левски“ № 41.

РИВЕЛА ИМОТИ АД (Дружеството) е с едностепенна форма на управление.

Съветът на директорите е в състав:

Кристиян Конов Христов - Изпълнинетел директор и Председател на Съвета на директорите.

Пламен Младенов Марков

Борислав Сарандев Сарандев

II. Предмет на дейност на Дружеството

РИВЕЛА ИМОТИ АД има за предмет на дейност – строително-инженерна дейност, менижмънт, ремонт и поддръжкана недвижими имоти, предоставяне на услуги и всички дейности неабранени със закон.

III. Преглед на състоянието и дейността на Дружеството

Годишният финансов отчет за 2016 година на РИВЕЛА ИМОТИ АД е изготвен в съответствие с общоприетите счетоводни принципи, правила и изисквания, регламентирани в Закона за счетоводството, Националните счетоводни стандарти и вътрешните нормативни актове на дружеството.

За 2016 година Дружеството реализира общо приходи от дейността в размер на120 хил. лева и положителен финансов резултат 47 хил лв. след данъци. Активите на Дружеството възлизат на 1 156 хил. лева.

Ръководството на РИВЕЛА ИМОТИ АД, като взема предвед своите планове за предприемане на бъдещи действия, които са конкретно изпълними, счита че Дружеството няма необходимост и намерение да ограничава или намалява размера на дейността си и изразява своята сигурност, че е спазен принципа - предположение за действащо предпирятие в обозримо бъдеще, считай дванадесет месечен период.

IV. Кратък анализ на финансовото състояне на Дружеството

Финансовият анализ е процес за изследване на финансовото състояние и основните резултати от финансовата дейност на фирмата, с цел осигуряването на перспективното й развитие и разкриване на резерви за повишаване на пазарната й стойност.

Чрез негова помощ може да се: направи оценка на обосноваността на включените в бизнес програмата задачи; установят причините за евентуални затруднения и да се предвидят последващи такива; оценят общите и специфичните тенденции на развитието на Дружеството и основните му финансово-икономически дейности и резултати.

Анализът на дейността на РИВЕЛА ИМОТИ АД е изготвен на база финансови показатели при съпоставяне на данни от финансовите отчети за 2016 г. спрямо 2015 г.

Показателите за ликвидност показват способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с наличните КА.

- ***Коефициентът за обща ликвидност*** разкрива възможността на предприятието да погаси текущите задължения с КА.

Стойността на коефициента се влияе от вида на отрасъла. Приемливи стойности на показателя са от 1,5 – 2.0. По-високите стойности са признак за нерационално управление на КА и пропускане на възможност да се реализират по-висок доходи от инвестиране на средствата в ДА.

- ***Коефициентът незабавна ликвидност*** характеризира способността на Дружеството да покрие задълженията със сравнително най-лесно ликвидните си активи.

Добрият анализ изисква да се направи преглед на вземанията и да се прогнозира тяхната събираемост. Вземанията зависят от финансовото положение на компаниите, които ги държат. Стойността на коефициента се влияе от отрасъла. За приемливи стойности се приемат между 0,7 – 1.

- ***Коефициентът за абсолютна ликвиност*** показва каква част от задълженията може да се изплати незабавно с паричните наличности и паричните еквиваленти – чекове, срочни депозити, полици и др.

Показателите за ликвидност се анализират в динамика, за да се очертае тенденцията за фирмата, сравняват се с приемливите параметри и със средните за съответния отрасъл.

Особено ценни за анализа са стойностите, получени въз основа на прогнозния баланс. Високите стойности на показателите за ликвидност показват предпазлива тенденция на финансово управление, което е за сметка на желаната по-висока Рентабилност

Показатели за финансова автономност - анализира се финансовата структура на Дружеството и влиянието на финансовия резултат и по-общо върху финансовото равновесие. Доброто равнище на финансова автономност означава, че фирмата е в състояние да покрие плащанията си за дълъг период от време, което е гаранция за интересите на собствениците и на кредиторите на фирмата.

Показателите за Рентабилност изразяват възможността на предприятието да възстанови направените разходи и да реализира печалба. Ако коефициентите на рентабилност се получат отрицателни величини, при финансов резултат – загуба, то демонстрилат темповете на декапитализация на предприятието. Показателите за Рентабилност характеризират ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието.

Показатели за платежоспособност в дългосрочен план			
	Текуща година	Предходна година	Разлика
Коефициент за финансова автономност на база общия капитал	0,98	1,00	-0,018
Коефициент за финансова автономност на база постояниия капитал	1,00	1,00	0,000
Коефициент за финансова задтъжнялост	0,02	0,00	0,019
Показатели за платежоспособност в краткосрочен план			
Коефициент на обща (текуща) ликвидност	0,83	6,80	-5,967
Коефициент на бърза ликвидност	7,10	16,25	-9,158
Коефициент на незабавна ликвидност	6,76	11,34	-4,584
Коефициент на абсолютна ликвидност	6,76	11,34	-4,584
Коефициент за обеспеченост на текущите активи със собствени средства	0,14	0,00	0,069

V. Експозиция на дружеството по отношение на пазарния, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Валутен риск

Българският лев е фиксиран към еврото, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че степента на излагане на Дружеството на валутен риск е минимална.

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на оперативните си разходи и текущите си задължения за период от 30 дни. Това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

Кредитен риск

Дружеството работи единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се

следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряването на достатъчно обортни средства чрез поддържане на достатъчен ресурс от парични средства.

VI. Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на дружеството

Целта на дружеството през 2017 г. е без да променя оргонизационната си структура да стабилизира финасовото си състояние.

VII. Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не поддържа научноизследователска дейност.

VIII. Клонове и офиси в страната и чужбина

Дружеството не е открило свои клонове и офиси в страната и чужбина.

IX. Използвани специални финансови инструменти

За 2016 година РИВЕЛА ИМОТИ АД не е използвало специални финансови инструменти, нито специална политика по управление на финановия риск. Не са преоценявани активи и пасиви.

X. Спазване на изисванията на чл. 187 д от Търговския закон

За 2016 г. няма придобити или прехвърлени собствени акции

Възнаграждения и сделки на членове на Съвета на директорите

През 2016 година членовете на съвета на директорите не са получили възнаграждения.

През отчетната година членовете на управителните и контролни органи на дружеството или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

XI. Важни събития, настъпили след датата на съставяне на Годишния финансов отчет.

След датата на годишното счетоводно приключване на ръководството на РИВЕЛА ИМОТИ АД не са известни важни и съществени събития, които да налагат корекция на представената информация.

Ръководството на РИВЕЛА ИМОТИ АД, в лицето на Съвета на директорите на свое заседание на 26,03, 2017 година е одобрило Годишния доклад за дейността на дружеството и финансовия отчет за 2016 г.

Кристиян Конов - Изпълнителен директор