

СЛС ИМОТИ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2016

Съдържание

1. Доклад за дейността на СЛС Имоти АДСИЦ	3 - 7 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	8 стр.
3. Отчет за печалбата или загубата и др. всеобхватен доход	9 стр.
4. Отчет за паричните потоци	10 стр.
5. Отчет за собствения капитал	11 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети	12 - 20 стр.
7. Одиторски доклад	7 стр.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на СЛС Имоти АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2016 г. - 31.12.2016 г.

СЛС Имоти АДСИЦ е новото име на Експат Имоти АДСИЦ. Новото име на дружеството е вписано в ТР на 09.08.2016 г.

1. Инвестиционна дейност за 2016 г.

През 2016 г. дружеството не е осъществило инвестиционна дейност.

1.1 Продажби на земеделски земи.

Няма.

1.2. Продажби на неземеделски имоти

Няма.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството. Договори за финансов лизинг.

Няма.

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2016 година:

През отчетния период не са реализирани приходи.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2016 г. е 270 хил.лв., от които 5 хил.лв. за такси, 1 хил. разходи за одит, 1 хил.лв. за заплати и осигуровки, 2 хил.лв. други разходи, 261 хил.лв. разходи за обезценка на вземане. Разходите за възнаграждения, са за 1 човек - директор връзки с инвеститорите.

Финансовият резултат към 31.12.2016 г. е загуба в размер 270 хил.лв.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2016 г. е 1 258 хил.лв. от които 211 хил.лв. са паричните средства и 1 047 хил.лв. вземания.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2016 г. е в размер на 1 258 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 000 хил.лв., премиите резерви от емитиране на ценни книжа са 148 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 228 хил.лв., непокрита загуба от минали години 848 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 270 хил.лв.

4. Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството няма практика да работи с деривативни инструменти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заемаен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на управителя и финансовите експерти на дружеството съгласно политиката, определена от управителя, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги се осъществяват също в лева.

б. Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск.

Дружеството няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в една група: парични средства (в брой и по банкови сметки) Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

За да контролира риска дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, заеми от фирми и облигационни заеми.

5. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2016 г.

Няма важни събития за отразяване след изготвяне на доклада за дейността.

6. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период.

СЛС имоти АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

7. Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството

В настоящето година няма настъпили промени.

На извънредно ОСА на 13.04.2015 г. беше избран нов Съвет на Директорите:

1. Илиян Динев – Изпълнителен член на СД;
2. Ваньо Иванов - Председател;
3. Елена Андонова – зам.Председател;

На Годишното общо събрание на акционерите на 29.07.2016 г. е приет нов Устав на СЛС Имоти АДСИЦ.

Седалището на дружеството и адресът на управление е Република България, гр. София, район Искър, бул. Христофор Колумб № 43. Новият адрес на управление е вписан на 09.08.2016 г. в ТР.

8. Информация за размера на възнагражденията, включително тантиеми, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
Илиян Динев	- лв.	- лв.
Ваньо Иванов	- лв.	- лв.
Елена Андонова	- лв.	- лв.

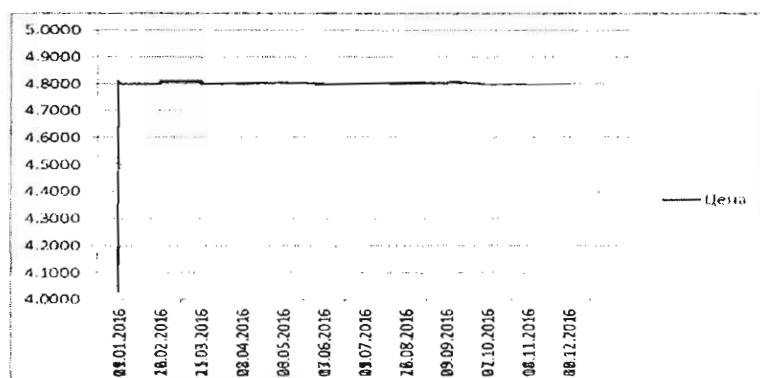
9. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2016 г.

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Илиян Динев	0	0 %
Ваньо Иванов	0	0 %
Елена Андонова	0	0 %

10. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите на СЛС имоти АДСИЦ е Красимир Богданов, телефон за връзка: 02/ 9651174, адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. Христофор Колумб № 43.

11. Промени в цената на акциите на дружеството



12. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2016 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

13. Действия в областта на научно-изследователската и развойната дейност

През 2016 г. няма предприети такива действия.

14. Наличието на клонове на предприятието

СЛС имоти АДСИЦ няма регистрирани клонове.

15. Вероятно бъдещо развитие

Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Инвестиционните цели на СЛС Имоти АДСИЦ са:

- дългосрочно инвестиране на средства в недвижими имоти;
- придобиване на недвижими имоти;
- придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг.

16. Други

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на дружеството са:

коефициент на рентабилност на собствения капитал	- 0,214
коефициент на капитализация на активите	- 0,214

Гр.София
22.03.2017 г.



Изпълнителен директор:

Илиян Динев

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2016 г.

BGN'000

Съдържание	Бележки	2016 г.	2015 г.
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Инвестиционни имоти	4	-	-
Търговски и други нетекущи вземания			
Общо нетекущи активи		-	-
<i>Текущи активи</i>			
Текущи търговски и други вземания	6	1 047	1 309
Парични средства	5	211	219
Общо текущи активи		1 258	1 528
Общо активи	На СЛС Имоти АДСИЦ	1 258	1 528
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Акционерен капитал	7	2 000	2 000
Премии от емисии	8	148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(620)	(54)
Печалба/загуба за годината		(270)	(566)
Общо собствен капитал		1 258	1 528
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Нетекущи търговски и други задължения			
Други нетекущи пасиви			
Общо нетекущи пасиви		-	-
<i>Текущи пасиви</i>			
Текущи търговски и други задължения	9	-	-
Други текущи пасиви			
Общо текущи пасиви		-	-
Общо пасиви		-	-
Общо собствен капитал и пасиви		1 258	1 528

гр.София
22.03.2017 г.

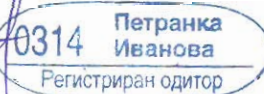
Съставител:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова

Дата: 29.03.2017 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2016 г.

BGN'000

Съдържание	Бележки	2016 г.	2015 г.
Приходи от дейността	13	-	10
Приходи от продажба		-	10
Приходи от услуги			
Други приходи			
Финансови приходи	14	-	-
Приходи от лихви			
Други финансови приходи			
Общо приходи		-	10
Разходи за дейността		(270)	(575)
Разходи за използвани суровини, материали и консумативи	10	-	-
Разходи за външни услуги	10	(6)	(5)
Разходи за персонала	11	(1)	-
Други разходи	12	(263)	(570)
Финансови разходи	13	-	(1)
Разходи за лихви		-	(1)
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		-	-
Други финансови разходи		-	-
Общо разходи		(270)	(576)
Печалба/загуба преди данъци		(270)	(566)
Данъци			-
Печалба/загуба за периода		(270)	(566)
Общо всеобхватен доход за периода		(270)	(566)

Гр.София
22.03.2017 г.

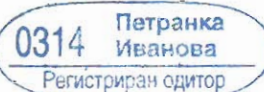
Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова

Дата: 29.03.2017 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2016 г.

BGN'000

Парични потоци от оперативна дейност	2016 г.	2015 г.
Постъпления от клиенти		
Плащания на доставчици	(7)	(8)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1)	
Платени/възстановени данъци (без корпоративни данъци)		
Платени/възстановени корпоративни данъци		
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(8)	(8)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажби на имоти, машини, съоръжения и оборудване		10
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване		
Паричните аванси и кредити, предоставени на трети страни		
Постъпления от изплащане на аванси и кредити, предоставени на трети страни		
Платени лихви		
Получени лихви		
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		210
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	-	220
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми		
Плащания по получени заеми		
Плащания на задължения по финансов лизинг		
Плащания от разпределение на печалба / дивиденди		
Платени лихви		
Други парични потоци от финансова дейност		
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	-	-
Нетен паричен поток	(8)	212
Парични средства в началото на периода	219	7
Парични средства в края на периода	211	219

Гр.София
22.03.2017 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова

Дата: 29.03.2017.



0314 Петранка Иванова
Регистриран одитор

Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2016 г.

BGN'000

	Основен капитал	Премии от емисии	Нагрупани печалби/загуби	Общо
Остатък към 31.12.2014 г.	2 000	148	(54)	2 094
Операции със собствениците				-
Емисия на собствен капитал				-
Разпределение на дивиденди				-
Печалба/(загуба) за периода			(566)	(566)
Друг всеобхватен доход за периода				-
Остатък към 31.12.2015 г.	2 000	148	(620)	1 528
Операции със собствениците				-
Емисия на собствен капитал				-
Разпределение на дивиденди				-
Печалба/(загуба) за периода			(270)	(270)
Друг всеобхватен доход за периода				-
Остатък към 31.12.2016 г.	2 000	148	(890)	1 258

Гр.София
22.03.2017 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова
Дата: 29.03.2017 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



БЕЛЕЖКИ КЪМ БАЛАНС И ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА СЛС ИМОТИ АДСИЦ към 31.12.2016 г.

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

СЛС Имоти АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.Христофор Колумб № 43, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175341828. С решение № 1329 - ДСИЦ от 31 октомври 2007 г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършванена дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Основната дейност на дружеството е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (събирателно МСФО).

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо дружество, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Основните счетоводни политики, които са приети занимаващи се с предмети, които се считат за съществени или критични по отношение на определяне на резултатите за годината и в отчета за финансовата състояние, са посочени по-долу. Тези политики последователно са прилагани за всички представени години, освен ако друго не е оповестено.

Промени в счетоводните политики

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, освен ако друго не е оповестено.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2016 година

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

* Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

- * Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.
- * Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.
- * Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.
- * Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.
- * Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.
- * Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.
- * Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.
- * Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- * МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.
- * МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС:

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- * МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г.
- * МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- * Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.
- * Изменения към МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г.
- * Изменения към МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г.
- * Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- * Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на транзакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- * Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- * Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- * Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.
- * КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева.

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

Фиксинг на някои валути към българския лев за 30.12.2016 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.85545 лв.

Счетоводството на предприятието се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството като се съобразява с основните счетоводни принципи:

- * начисляване - ефектите от сделки и други събития се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти, и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;
- * действащо предприятие - приема се че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; приема се, че предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;

- * последователност на представяне и сравнителна информация - представянето и класификацията на статиите във финансовите отчети, счетоводните политики и методите на оценяване се запазват и прилагат последователно и през следващите отчетни периоди с цел постигане на сравнимост на счетоводните данни и показатели на финансовите отчет;
- * предпазливост - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове с цел получаване на действителен финансов резултат;
- * предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват счетоводно в съответствие с тяхното съдържание, същност и икономическа реалност, а не формално според правната им форма;
- * същественост - предприятието представя поотделно всяка съществена група статии с подобен характер;
- * независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си, независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период;

Отчитане на Дълготрайните Материални Активи (ДМА).

Предприятието признава един актив и го отчита като дълготраен материален актив, когато отговаря на следните критерии:

Всеки ДМА, който се признава като актив, първоначално се оценява по цена на придобиване като отговаря на следните критерии:

- * има натурално - веществена форма
- * очакванията са да бъде използван повече от един отчетен период
- * стойността на придобиването му е не по-малка от 700.00 лв.

Всеки материален актив, който се признава като дълготраен актив, се оценяват по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод

- * за автомобилите годишната данъчна амортизационна норма е 25%;
- * за компютри и периферни устройства данъчната амортизационна норма е 50%
- * за съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия е 4%

Отчитане на Дълготрайните Нематериални Активи (ДНМА).

Предприятието признава и отчита един актив като нематериален актив, когато отговаря на определението за такъв, при придобиването му може надлежно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- * права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;

- * програмни продукти – 2 години или срок на договора;
- * продукти от развойна дейност – до 5 години;
- * интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700.00 лева.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в експлоатация.

Признаване на приходите и разходите

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, обхващайки целия период.

Ефекти от промяна във валутните курсове

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Сделки със свързани лица

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството не отчита участие в имоти, държани по оперативен лизинг, като инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване

инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 16 за този модел.

Амортизация се начислява, само ако активът е оценен по себестойност (но не и ако е записан по справедлива стойност) и се изчислява на базата на квоти отразяващи оставащия полезен живот на актива.

Съгласно чл.20, ал.1 от ЗДСИЦ имотите на ДСИЦ следва да се оценяват в края на всяка година при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация определен от НСИ. Представянето на оценките във финансовия отчет е като приход/разходи за инвестиционните имоти.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

През отчетния период, дружеството отчита загуба, в резултат на което, не са разпределяни дивиденди.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31.12.2016 г. СЛС Имоти АДСИЦ не притежава инвестиционни имоти.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в каса	<u>1</u>	<u>1</u>
- в лева	1	1
- във валута	-	-
Парични средства по разплащателни сметки	<u>210</u>	<u>218</u>
- в лева	210	218
- във валута	-	-
Общо:	<u>211</u>	<u>219</u>

6. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	1 869	1 869
Провизии за вземания	(822)	(561)
Други вземания	-	1
Общо:	<u>1 047</u>	<u>1 309</u>

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Изменението в капитал за периода е следното:

	<u>31.12.2016</u> <u>BGN'000</u>
Капитал към 31.12.2015 г.	2 000
Капитал към 31.12.2016 г.	2 000

8. ПРЕМИИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

	Премии от емисии на ЦК	Общо резерви
Резерви към 31.12.2015 г.	148	148
Резерви към 31.12.2016 г.	148	148

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2016</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2015</u> <u>BGN'000</u>
Задължения към доставчици и клиенти	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Задължения към персонала	-	-
Други задължения	-	-
Задължения по договори за услуги	-	-
Общо:	<u>-</u>	<u>-</u>

10. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2016</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2015</u> <u>BGN'000</u>
Разходи за материали	-	-
Разходи за одит	(1)	-
Разходи за външни услуги	(5)	(5)
общо:	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>

11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2016</u> <u>BGN'000</u>	<u>31.12.2015</u> <u>BGN'000</u>
Разходи за заплати	(1)	-

СЛС Имоти АД СИЦ

Разходи за осигуровки

	-	-
общо:	<u>(1)</u>	<u>-</u>

12. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN'000	BGN'000
Отписани вземания	-	-
Обезценка на вземания	(261)	(561)
Балансова стойност на продадени активи	-	(9)
Други разходи	(2)	-
общо:	<u>(263)</u>	<u>(570)</u>

13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи от начислени банкови такси	-	-
Разходи от валутни операции	-	-
Разходи за лихви	-	(1)
Други финансови разходи	-	-
общо:	<u>-</u>	<u>(1)</u>

14. ПРИХОДИ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	10
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Други финансови приходи	-	-
общо:	<u>-</u>	<u>10</u>

15. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви	-	-
Други финансови приходи	-	-
общо:	<u>-</u>	<u>-</u>

16. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2016 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

18. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2016 г.

19. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Гр.София
22.03.2017 г.



Изп. директор: 
Илиян Зафиров Динев

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на СЛС Имоти АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на СЛС Имоти АДСИЦ (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Извърших моя одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Независима съм 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 моя одит на финансовия отчет в България, като изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Считаю, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно моята професионална преценка, са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от моя одит на финансовия отчет като цяло и формирането на моето мнение относно него, като не предоставям отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос – Справедлива стойност на вземане по предоставени аванси към доставчик

Виж приложение №6 и приложение №12 към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Ключовия одиторски въпрос е справедлива стойност на вземане от доставчик. Въпроса е ключов, тъй като : 1. Има най-голяма стойност и съответно представлява 83,23% от Активите на дружеството. 2. Направена е обезценка в предходен отчетен период.	Проведох среща с ръководството на СЛС Имоти АДСИЦ, в лицето на Изпълнителния директор, като основна тема на разговора беше, справедливата стойност на вземането и възможността да се събере обратно вземането, или да се реализира сделката. След проведената среща, ръководството, в лицето на Съвет на директорите (СД), направи анализ на ситуацията, и ми предостави протокол от заседание на СД, от 01.12.2016г., на което е взето решение, да се обезцени вземането със сума в размер на 261 хлв. до справедлива стойност на вземането - 1047 хлв. Обезценяването на вземането е отразено във финансовия отчет (приложение №6 и приложение №12 от финансовия отчет). И второто решение е, да се предприемат действия по събиране на вземането от специализирана фирма за събиране на вземания. Сключен е договор с такава фирма. Не съм получила директно потвърждение на вземането от контрагента. Съгласно становище от адвокат, по отношение на давност, вземането е със срок до 31.12.2017г.

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, [в т.ч.] декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и моя одиторски доклад, върху него, която получих преди датата на моя одиторски доклад.

Моето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и не изразявам 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 моя одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършила, достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Нямам какво да докладвам в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, също така изпълних и процедурите, добавени към изискваните 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./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ме подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

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

На базата на извършените процедури, моето 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 и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по мое мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Моите цели са да получа 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 издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с 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, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето 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.
- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам 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 достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлече внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или

условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценявам 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.
- Комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществени констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.
- Предоставям също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че съм изпълнила приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникирам с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ми, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.
- Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, определям тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Описвам тези въпроси в моя одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи реша, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в моя доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение №17, на стр.19, към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от моя одит на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Списване на свързани лица“. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разглеждани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия

отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

ПЕТРАНКА ИВАНОВА

Регистриран одитор



29.03.2017, гр. София

адрес на одитора:

гр.София, бул. Цар БорисIII, № 257, вх.А, ап.8