

СЪН СИТИ 03 АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2016 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО. ОСНОВНИ РИСКОВЕ.	3
ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ И ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗИРАЩИ ФИНАНСОВО - ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2016 Г.....	7
СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	154
ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	154
ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА ДЕЙНОСТ	16
НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ.....	165
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.187 Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	15
ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	15

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ПРЕДПРИЯТИЕТО. ОСНОВНИ РИСКОВЕ.

Обща информация за Дружеството

СЪН СИТИ 03 АД, ЕИК 131048001 (Дружеството) е търговско дружество, регистрирано в България, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Проф.Милко Борисов № 9А, вх.Г Дружеството е учредено на 19.02.2003 година. Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България на 09.05.2008 година.

Към 31.12.2016г. регистрираният основен капитал на дружеството е 50 000 лева, разпределен в 500 броя поименни акции с номинал 100 лева.

Към 31.12.2016 година разпределението на капитала на дружеството е както следва:

акционер	%	Брой акции	Стойност лева
РАМА ТРЕЙД ЕООД	50	250	25 000
ВИВЕС АД	50	250	25 000
общо	100	500	50 000

Дружеството е с едностепенна форма на управление. Управителните му органи са:

- Общо събрание на акционерите,
- Съвет на директорите и
- Изпълнителен директор

През 2016г Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Венцислав Тодоров

Предмет на дейност и рискове , свързани с дейността

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е търговия с недвижими имоти и стоки, хотелиерство, ресторантьорство, спедиционна, комисионна и консултантска дейност, търговско представителство и посредничество.

През 2016 година дейността на дружеството е свързана с покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба..

Дружеството организира и осъществява дейността си на в съответствие с изискванията на българското законодателство - счетоводно, данъчно и търговско. В хода на обичайната си дейност то може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството е изложено и на оперативен риск, който е присъщ на неговите бизнес дейности, както на влиянието на микро и

макроикономическата среда, като конкуренция и законодателство. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките и услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Дружеството не използва деривативни инструменти за хеджиране на определени рискови експозиции.

Управлението на риска на дружеството се осъществява текущо от изпълнителния директор,, който се фокусира върху прогнозиране и предприемане на действия за минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върх финансовите резултати.

Пазарният риск

Рискът цената на една инвестиция да се намали поради промени в някои пазарни фактори или рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в лева, долари и евро, тъй като има чуждестранни клиенти и доставчици. Функционалната валута на дружеството е български лев, като операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Към датата на съставяне на отчета Дружеството не е изложено на валутен риск.

Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставените заеми. Максималният кредитен риск, свързан с финансови активи е до размера на преносната им стойност, отразена в счетоводния баланс на Дружеството. Търговските и други вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрация на кредитен риск. Съгласно възприетата счетоводна политика в дружеството всяка година се прави преглед за обезценка на вземанията.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството има лихвоносни активи и пасиви, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне всички свои задължения съгласно техния падеж. За покриване на този риск Ръководството се стреми дружеството да генерира и поддържа достатъчен обем на ликвидни

средства, като използва като вътрешен източник на ликвидни средства основната си стопанска дейност, както и възможности за външни източници на финансиране.

Капиталов риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие и да се осигури възвръщаемост на инвестираните средства за акционерите и другите заинтересовани лица. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала. За да поддържа или изменя капиталовата структура, Ръководството може да използва инструменти като дивиденди, емитирне на акции, продажба на активи и др. подобни.

Управление

Към 31 декември 2016 г. Дружеството е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България, съответно Съвет на директорите (СД) състоящ се от трима члена в следния състав:

- Венцислав Василев Тодоров
- Иван Кирилов Спасов
- Емилия Харизанова Станчева

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор **Венцислав Василев Тодоров**

Съгласно българското законодателство, членовете на Съвета на Директорите на Акционерно Дружество са длъжни да изготвят доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци в съответствие с приложимата счетоводна рамка. При изготвяне на баланса, управляващите трябва да зачитат следните правила:

- ❖ Да гарантират съответствието на Баланса с Устава на дружеството, с общоприетите счетоводни принципи и с приетите и предвидени от българското законодателството стандарти,
- ❖ Да изготвят баланса съгласно принципа, че предприятието е действащо, освен в случай, че би било уместно да се счита, че дружеството ще спре да извършва дейност.

Управляващите имат задължението да защитават активите на дружеството и са отговорни за правилното водене на счетоводните книги. В дружеството се водят и отчитат съответно изискуеми се документи, произтичащи от законодателната уредба, свързана със счетоводното и данъчно отчитане, административно правното обслужване на фирмата в различните й аспекти, гарантиране на екологични норми с околната среда, водите, и др.

Управляващите предлагат на Общото Събрание независима фирма за одит за следващата финансова година. Годишният финансов отчет на дружеството за 2016 година е изготвен в съответствие с изискванията на всички Национални Счетоводни Стандарти, (НСС), които са приложими за 2016 година, в това число и към датата на баланса 31.12.2016 година. За нерешени въпроси в Националните Счетоводни Стандарти Дружеството прилага счетоводна политика в съответствие с Международните счетоводни стандарти .

Този отчет е предоставен за одиторска заверка от Д.Е.С. Теодора Петрова Луканова - регистриран одитор № 0740, съгласно Закона за независимия финансов одит.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ПО ЧЛ. 247 АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН:

1. **Венцислав Василев Тодоров**– член на СД и Изпълнителен директор на дружеството.

През 2016г. Дружеството начислява възнаграждение на Изпълнителен директор в размер на 12 хил.лв и от тях са изплатени .8 хил. лв. Не притежава акции от дружеството.

2. **Иван Кирилов Спасов**– член на Съвета на директорите. Дружеството не му начислява възнаграждения. Не притежава акции от дружеството.

3. **Емилия Харизанова Станчева** През 2016г. Дружеството начислява възнаграждение на член на съвета на Директорите в размер на 5 хил.лв и от тях са изплатени .3 хил. лв. Не притежава акции от дружеството.

Членовете на Съвета на директорите придобиват акции по общия ред, съобразно изискванията на действащото законодателство. През 2016 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали и прехвърляли акции.

Справка за участието на членовете на Съвета на директорите в ръководствата на други дружества:

Тези Дружества се явяват свързани лица по отношение на търговски взаимоотношения.

Свързани лица по отношение на дружеството са:

СВЪРЗАНО ЛИЦЕ	ЕИК	ВИД СВЪРЗАНОСТ
РАМА ТРЕЙД ЕООД	БГ	Собственик
ВИВЕС АД	БГ	Собственик
ДЗЗД СЪН СИТИ 03	БГ	Съдружник
Сана Парк Рисорт Мениджмънт ООД	БГ	Участие в управление чрез ИД
Сънлайт Еър ЕАД	БГ	Участие в управление чрез член на СД

Персонал

Към 31 декември 2016 г. в Дружеството има 2 души персонал.

Средносписъчният брой на персонала е ...2 човека.

Разходите за персонал включват разходи за работни заплати и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

За 2016г Разходите за персонал са 21хил .лв както следва:

	хил. лв.	към 31.12.2016	към 31.12.2015.
Разходи за заплати		17	15
Разходи за социално осигуряване		4	4
Общо разходи за персонала		21	19

Служителите на Дружеството имат възможност да се включват в програми за обучение с цел развитието на компетенциите си. Политиката в областта на обучението е специално насочена към предоставяне на професионални познания, както и във връзка с изискванията за здравословни и безопасни условия на труд.

Дружеството се подчинява на множество закони и регламенти в областта на опазване на околната среда и здравословните и безопасни условия на труд и е изложено на потенциални отговорности, свързани с околната среда.

Дружеството не е поемало задължения в полза на трети лица чрез какъвто и да е вид гаранции.

ОСНОВНИ РЕЗУЛТАТИ И ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗИРАЩИ ФИНАНСОВО - ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2016 Г.

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година

Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажби на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача. При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без лихвите. Приходи от продажба на услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката.

През 2016 година приходите от дейността на Дружеството възлизат на 848 хил. Лева, като най-голям дял имат приходите от недвижими имоти.

Приходите от продажби са формирани както следва :

	(хил.лв.)	2016	2015
Приходи от продажби на продукция		845	252
Други приходи		3	1
Общо		848	253

През годината Ръководството на дружеството успя да реализира приходи от продажба на недвижими имоти.

През 2016 година има реализирани приходи от сделки между свързани лица..9 хил.лева

Разходи

Разходите се признават към датата на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост .

Оперативни разходи са разходи за застраховки, наеми, текущи режими, ремонтни и консултантски услуги, за обезпечаване на персонала, данъчни задължения др. свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

Нетните финансови приходи/разходи включват, ако има такива плащания за лихви по заеми, получени лихви от вложени средства, печалби и загуби от операции в чуждестранна валута и банкови такси и комисионни, положителни или отрицателни разлики от операции с финансови активи.

През 2016 г. разходите на възлизат на 5085 хил. лв, както най-голяма част са финансови разходи, свързани с лихви

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	(хил. лв.)	2016	2015
Незавършено производство		-	147
Разходи за суровини и материали		2	1
Разходи за външни услуги		85	73
Разходи за персонал		21	19
Разходи за амортизация и обезценка		9	335
Балансова стойност на продадените активи		955	16
Други разходи		328	302
Нетни Финансови разходи		3 685	18 788

	Общо	5 085	19 681
--	------	-------	--------

Дружеството е продало свое вземане от В&ВГД ОРАНЖЕРИИ ПЕТРИЧ ООД. Вземането е продадено с 30 % отбив от номиналната стойност. Формирана е отрицателна разлика от от операции с финансови активи.

През годината са продадени 48 имота от наличната продукция – гаражи и апартаменти. Резултатът от продажбата е отрицателен. Същото се дължи на ниските пазарни цени.^{56 2}

Другите разходи включват разходи за отписани вземания, за данъци, лихви и неустойки по ревизионен акт.

Финансов резултат

Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период. Финансовият резултат за 2016г е загуба в размер на 4237 хил. лева. Дружеството формира загуби поради влошеното качество на активите си и намаления размер на приходите. Акционерите в дружеството, декларират своята готовност да подкрепя финансово дружеството.

Финансовите резултати на дружеството са както следва:

	(хил. лв.)	2016	2015
Финансов резултат от дейността		(4237)	(19428)
Разходи за данъци върху печалбата		-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)		(4237)	(19428)

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланса. За 2016 година е определена данъчна ставка в размер на 10%. За 2016г. Дружеството не дължи данък печалба, тъй като има финансов резултат загуба.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансовия метод на задълженията /балансиовия пасивен метод/, който позволява да се отчитат данъчни ефекти върху временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. За 2016г. Дружеството няма отсрочени данъци.

Планирани мерки за подобряване на финансовите резултати са свързани с действия по събиране на вземанията на дружеството, погасяване на съществуващите задължения.

Ръководството на дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които бих наложили корекции във финансовите отчети за годината, приключваща на 31 декември 2016 година.

Собствен капитал

Основният капитал на дружеството е 50 000 лева. Собственият капитал се формира от: основен капитал; допълнителен, резервен, резултат от предходни години и резултат от текущия период. Собствения капитал на Дружеството за 2016 г е на стойност (7 438) хил. лв.