

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието: “ЗЕМ ГРУП” АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, жк.Лагера бл.3, вх.В, ап.22

Брой служители : наети лица в края на годината – 1 (един) по трудов договор и 4 (четири) лица по договори за управление и контрол.

Дружеството няма клонове.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление към 31.12.2016г.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
Димитър Борисов Райков	995	9 950	9 950	7.96%
ЛЕКСИС БЪЛГАРИЯ ООД	995	9 950	9 950	7.96%
Петър Иванов Кошничарски	995	9 950	9 950	7.96%
ХАС МАКС ЕООД	995	9 950	9 950	7.96%
Александра Александрова Трифонова	995	9 950	9 950	7.96%
ГАРАНЦИЯ – ЛН ООД	25	250	250	0.20%
Холдинг Витоша АД	7500	75000	75000	60%
ОБЩО:	125 00	125 000	125 000	100%

Управителните органи на „ЗЕМ ГРУП“ АД :Общо събрание на акционерите; Съвет на директорите в състав : Ивайло Руменов Чаков, Борислав Руменов Манахилов, Петър Иванов Кошничарски, Александра Александрова Трифонова (Бъчварова), Христо Андонов Сидов.

Дружеството се представлява от Борислав Руменов Манахилов – изпълнителен директор.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е: даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти (КИД 6820) и консултантска дейност по стопанско и друго управление (КИД 7022).

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти. Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и НСС. Въпроси за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в НСС се съобразяват с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, доколкото те не са в противоречие с нормативни актове на Европейския съюз в областта на счетоводството. Счетоводната политика на предприятието е съобразена с разпоредбите на приложимото за дружеството местно и европейско данъчно законодателство. Този финансов отчет е индивидуален отчет и ще представлява неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Дълготрайни материални активи:

Като дълготрайни материални активи се отчитат активите отговарящи на критериите по СС 16 и имат стойност при придобиване равна или по-висока от 500 лв. Активи, които имат стойност по - ниска от посочената се отчитат като текущ разход за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена по СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

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

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания им полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва: Други – 7г.

2. Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

Такива са разходите, които водят до:

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

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

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

(в хил.лв)

Вид на приходи/разходи	Период	Период
	31.12.2017	31.12.2016
Приходи от наеми	0	15

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

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

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента. Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци, мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

3.1. Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС27.

БИГ БИЛД ЕАД – 70 х.лв. – 100% от капитала

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС28.

Витоша Фешън АД – 19 х.лв. – 37,50% от капитала

Инвестициите които представляват малцинствени дялове се класифицират съгласно СС32, като обявени за продажба финансови активи и се отчитат по справедлива стойност.

Делфика Тур АД – 703 х.лв. – 3,51% от капитала
ЛИФТ СЕРВИЗ АД – 12 х.лв. - 17,02% от капитала

4. Вземания

- Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
 - Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.
- Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване. След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност. Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които имат фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора. Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост. Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.
- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на вземането.
 - Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет. Някои от по-съществените вземания, представени в баланса са следните:

“ЗЕМ ГРУП” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2017

Вземания	2017			2016		
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност		Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност	
		До 12 месеца	Над 12 месеца		До 12 месеца	Над 12 месеца
Вземания от клиенти, в т.ч.:	515	515		504	504	
Клиенти	515	515		504	504	
Вземания от свързани лица:	120	120		112	112	
Бик Билд ЕАД - дивидент	57	57		57	57	
Биг Билд ЕАД - заем	50	50		50	50	
Биг Билд ЕАД – лихва по заем	13	13		5	5	
Други вземания:	434	434		434	434	
Вземане от подотчетни лица	3	3		3	3	
Вземане по цесия от Витоша Фешън АД	50	50		50	50	
Вземане по цесия от дебитори	11	11		11	11	
Такси по дело	15	15		15	15	
Вземане по спогодба ВИ Хан Крум АД	355	355		355	355	
Всичко сума на вземанията	1069	1069		1050	1050	
Сума на обезценка						
Нетен размер на вземанията	1069	1069		1050	1050	

93% от вземанията от клиенти са възникнали в предходни отчетни периоди, от тях 2,27% са в процес на доуточняване.

5. Парични средства

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

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им. Дружеството не оперира със средства във валута.

6. Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен/записан капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация, както и вноските на собствениците съгласно устава на дружеството, независимо от това дали са изцяло внесени.

Законови резерви – които се формират съгласно нормативни актове, отнасящи се за специфични предприятия или дейности. Образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон.

Резерв, свързан с изкупени собствени акции – образуваният резерв по реда на чл.187в, ал.4 от Търговския закон

Резерв съгласно учредителен акт - образувани съгласно устава на дружеството

Други резерви – образувани по решение на общото събрание на дружеството от:

√ разпределение на финансов резултат

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

7. Задължения

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.
- Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

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

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

- Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС 19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала.

- Текущи данъчни задължения са задължения на предприятието във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък. Данъчните задължения са текущи.
- Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- √ без фиксиран падеж;
- √ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.