ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

3.1. Дълготрайни материални и нематериални активи (продължение)

Дружеството е приело стойностен праг от 700 лв. за определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрение в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в неговата стойност. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки.

Дружеството начислява амортизации на сградите, класифицирани като инвестиционни имоти, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот и възлизат на 4 % годишно.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване.

В края на годината материалните запаси се оценяват по по-ниската между цената на придобиване (себестойността) и нетната им реализируема стойност, която се определя като очакваната продажна цена в хода на осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи по продажбата.

3.4. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година и са намалени с размера на начислените обезценки за несъбираеми вземания. Обезценката се извършва от ръководството на база преглед на всички вземания към датата на баланса.

3.5. Парични средства

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

3.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

3.7. Краткосрочни и дългосрочни пасиви

Краткосрочните и дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември за съответната година.

3.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите в чуждестранна валута са оценявани по централния курс на Българска народна банка към датата на възникването им.

Разходи по заеми са лихвите и други разходи, понесени от дружеството във връзка с привличането на заемен капитал. Те се признават директно в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

3.9. Оценка и управление на риска

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск.

Валутен риск

Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева, поради което дружеството не е изложено на валутен риск.

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване на адекватни форми на финансиране.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

3.9. Оценка и управление на риска (продължение)

Управлението на ликвидния риск е отговорност на ръководството на дружеството и включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

3.10. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на годишния финансов отчет.
Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в баланса и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.
За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, данъчните ставки, които следва да се прилагат при изчисляване на данъчните задължения на дружеството са следните:

	2016 година	2015 година
Корпоративен данък (данък печалба)	10 %	10 %

Приложимата данъчна ставка за корпоративния данък за 2017 година е 10 %.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

4. Инвестиционни имоти

	Сгради и прилежащи земи	Активи в процес на изграждане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:			
Салдо на 1 януари 2016	2,776	593	**3,369**
Постъпили	-	106	**106**
Трансфери	314	(642)	**(328)**
Излезли	-	-	
Салдо на 31 декември 2016	**3,090**	**57**	**3,147**
Натрупана амортизация:			
Салдо на 1 януари 2016	**728**	-	**728**
Амортизация за периода	89	-	**89**
Амортизация на излезлите	-	-	**-**
Салдо на 31 декември 2016	**817**	-	**817**
Балансова стойност на 31 декември 2016	**2,273**	**57**	**2,330**
Балансова стойност на 31 декември 2015	**2,048**	**593**	**2,641**

Дружеството е включило в състава на инвестиционните си имоти разходи за реконструкция на производствена сграда, покупка на лазерна машина, която ще отдава под наем след завършване на ремонтните дейности.

5. Дълготрайни материални и нематериални активи

	Машини, производствено оборудване и апаратура	Съоръжения и други	Транспортни средства	Програмни продукти	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност:					
Салдо на 1 януари 2016	79	4	**21**	-	**104**
Постъпили	297	52		12	**361**
Излезли	-	-	-	-	**-**
Салдо на 31 декември 2016	**376**	**56**	**21**	**12**	**465**
Натрупана амортизация:					
Салдо на 1 януари 2016	16	-	**2**	-	**18**
Амортизация за периода	44	3	2	5	**54**
Амортизация на излезлите	-	-	-	-	**-**
Салдо на 31 декември 2016	**60**	**3**	**4**	**5**	**72**
Балансова стойност на 31 декември 2016	**316**	**53**	**17**	**7**	**393**
Балансова стойност на 31 декември 2015	**47**	**4**	**19**		**86**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

6. Вземания и предоставени аванси

	31 Декември 2016 г. хил.лв.	31 Декември 2015 г. хил.лв.
Вземания от клиенти и доставчици по аванси	46	26
Разходи за бъдещи периоди	7	-
ДДС за възстановяване	5	67
Общо	**58**	**93**

7. Парични средства

Паричните средства, представени в счетоводния баланс към 31 декември 2016 и 2015 година са изцяло в български лева, налични в брой и по банкови сметки на дружеството.

8. Основен капитал

Към 31 декември на представените отчетни периоди, внесеният напълно основен капитал е в размер на 5 хил. лв., разпределен на 100 дяла на стойност 50 лева всеки. Едноличен собственик на капитала е Технова АД.

9. Допълнителни вноски

Съгласно решение на едноличния собственик, към 31 декември 2015 година дружеството е получило допълнителни парични вноски по реда на чл. 134 от Търговския закон в размер на 39 хил.лв. През 2016 година дружеството е получило още 285 хил. лв. Допълнителната вноска е направена поради недостиг на оборотни средства във връзка с извършвани ремонтни дейности на производствена сграда - гр. Дупница. Получените средства са безлихвени и нямат определен срок на връщане, поради което дружеството има основание да ги третира като дългосрочни задължения.

10. Задължения по финансов лизинг

	31 Декември 2016 г. хил.лв.	31 Декември 2015 г. хил.лв.
Задължения по финансов лизинг в т.ч.	66	-
До една година	(16)	-
Между две и пет години	50	-
Общо стойност на задълженията над една год.	**50**	**-**

През месец юни 2016 година Дружеството е сключило договор за финансов лизинг за придобиване на производствено оборудване на стойност 75 хил. лв. Съгласно условията на договора, началната вноска е в размер на 25% от стойността на оборудването – 19 хил. лв., а непогасената главница се изплаща на 48 месечни вноски до месец юли 2020 година. Дължимата лихва върху стойността на непогасената главница в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с надбавка от 4,94 % годишно.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

11. Краткосрочни пасиви

	31 Декември 2016 г. хил.лв.	31 Декември 2015 г. хил.лв.
Задължения по финансов лизинг (текуща част)	15	-
Задължения към доставчици	82	142
Задължения за местни данъци и такси	28	-
Задължения за корпоративен данък	1	6
Получени гаранции	5	5
Получени краткосрочни заеми	15	75
Задължения към персонала	1	-
Други задължения	6	4
Общо	**153**	**232**

12. Приходи от дейността

Приходите от продажби, представени в отчета за приходи и разходи за годината, завършваща на 31 декември 2016 година, са изцяло от наем на имоти.

13. Разходи за материали

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Ел. Енергия	22	9
Активи под прага на същественост	8	3
Материали за поддръжка	15	5
Други	9	2
Общо	**54**	**19**

14. Разходи за външни услуги

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Административни услуги	4	5
Консултантски услуги	12	8
Услуги по поддръжка	6	-
Сметоизвозване	1	1
Застраховки	3	5
Други	1	1
Общо	**27**	**20**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

15. Разходи за персонала

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Разходи за заплати	18	13
Разходи за социално осигуряване	3	2
Общо	**21**	**15**

16. Други оперативни разходи

Като други разходи в отчета за приходите и разходите за 2016 и 2015 година са представени разходи за местни данъци и такси.

17. Разходи за данъци върху печалбата

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък към 31 декември 2016 и 2015 година са представени в следната таблица:

	Годината завършваща на 31.12.2016 хил. лв.	Годината завършваща на 31.12.2015 хил. лв.
Счетоводна печалба	3	58
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	1	6
Общо разход за данък	**1**	**6**

18. Свързани лица

През 2016 година са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

Група лица	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Дружество под общ контрол	Продажби	200	10	-
	Покупки	9	-	71
	Погасен заем	60	-	15
Дружество - майка	Допълнителни вноски		-	324
	Общо	**x**	**10**	**410**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 (продължение)

19. Справедливи стойности на финансовите инструменти

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 декември 2016

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2016 година, изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

"Технова Пропъртис" ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията през декември 2013 година, със седалище гр. София, р-н Красно село, ул. Добротица Деспот №6, ЕИК: 202870564.

Дружеството е с предмет на дейност управление, отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Структура на основния капитал

Внесеният напълно основен капитал е в размер на 5 хил. лв., разпределен на 100 дяла на стойност 50 лева всеки.

Едноличен собственик на капитала е Технова АД.

Резултати за текущия период

Резултатите от дейността за 2016 година се оценяват като добри.

Приходи хил. лв	2015 година	2016 година	изменение
От продажба на услуги	220	283	63

Разходи-х.лв	2015година	2016година	изменение
За материали	19	54	35
За външни услуги	20	27	7
За персонала	15	21	6
За амортизации	72	143	71
Други разходи	33	32	(1)
Финансови разходи	3	3	-
Общо разходи:	**162**	**280**	**118**

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2016 ГОДИНА

По–важните и значими стопански цели на дружеството се изразяват в:

- запазване и разширяване на позициите на дружеството на търговския пазар,
- разширяване кръга на клиентите при гъвкава търговска политика.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

В „Технова пропъртис” ЕООД след датата на финансовия отчет няма настъпили коригиращи и некоригиращи събития, подлежащи на оповестяване.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

През 2016 година Дружеството не е извършвало действия в областта на развойна дейност.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Основните финансови активи на дружеството са паричните средства и вземания от клиенти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: *валутен, кредитен и ликвиден риск*. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Валутният риск е рискът от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и Дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.

Към 31.12.2016 г. Дружеството няма експозиции във валути, различни от лева.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, при който клиентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на Дружеството суми в предвидения срок. Дружеството има вземания от клиенти по търговски сделки, които се изплащат редовно.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска от невъзможността на Дружеството да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби. Дружеството текущо обслужва своите задължения.

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 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 счетоводни стандарти, 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.

Настоящият доклад за дейността на „Технова пропъртис” ЕООД за 2016 година е одобрен и приет от Управителя и е подписан от него на 31.03.2017 г.

Управител: .....
/Радослав Лазов/

ТЕХНОВА ПРОПЪРТИС ЕООД
TEHNOVA PROPERTIES LTD