Приложение към Годишния финансов отчет за 2017 година за оповестяване на счетоводната политика на „Регулус Пропърти" АД

1. Обща информация

„Регулус Пропърти" АД (Дружеството) започва дейността си след регистрация в Търговския регистър на 26.05.2015 г.

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиции и управление на недвижими имоти.

Основният капитал възлиза на 2 150 хил. лв., разпределен на 2 150 поименни акции с право на глас, всяка от които е с номинал от 1 000 лева. Собственици на капитала са:

- Си Би Си АД, ЕИК: 131402261: 50% от капитала;
- СиТиЕс ЕООД, ЕИК: 131263559: 50% от капитала.

Към 31.12.2017 г. съветът на директорите се състои от:

- Милена Вълчева;
- Миглена Павлова;
- Светлана Николова;
- Пейо Николов.

Дружеството се представлява заедно от Миглена Павлова и Светлана Николова.

Към 31.12.2017 г. заетите лица са 2-ма души.

Седалище и адрес на управление е гр. София 1000, Република България, ул. Иван Вазов, № 24-26, ет. 1.

Според българското законодателство ръководството е отговорно за изготвяне на финансовите отчети. Отчети дават вярна и честна представа за финансовото състояние, финансовите резултати, паричните потоци и собствения капитал на Дружеството.

2. Счетоводна политика

2.1. Съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приети с ПМС № 46 от 21.03.2005 г., Обн. ДВ бр. 30 от 07.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изм. ДВ. бр.86 от 26.10.2007г., в сила от 01.01.2008 г., , изм. и доп. ДВ. бр. 3 от 12 януари 2016 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството осъществява своята дейност при спазване на българското законодателство и изготвя годишните си финансови отчети съгласно националното счетоводно законодателство.

Периодът обхванат в годишния финансов отчет е една календарна година, завършваща към 31.12.2017 година, като за съпоставимост е представен предходния период, завършващ към 31.12.2016 година.

В случаите, в които е необходимо, с цел вярното и честно представяне във финансовия отчет, Дружеството извършва рекласификация на активи, пасиви, приходи и разходи.

2.2. База за изготвяне

Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да води счетоводството си и да изготвя финансовите си отчети в български лева, националната валута на Република България, която е фиксирана към еврото при обменен курс 1 евро за 1,95583 лева. За изготвяне на финансовите си отчети Дружеството използва българския лев (лева) за отчетна валута. Финансовият отчет се представя в хил. лева. Като база за изготвяне е използвана историческа цена.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с НСС, които изискват преценки и предвиждания относно размера на активите и пасивите, на приходите и разходите по време на отчетния период, както и оповестяване на условните активи и пасиви към датата на финансовия отчет. Въпреки че тези предвиждания се основават на най-добрите познания на ръководството, възможно е фактическите резултати да се различават значително от тях.

2.3. Събития след датата на баланса

Коригиращите събития се признават към финансовия отчет и/или се оповестяват, ако влиянието им върху представената в отчета информация е съществено. Значимите некоригиращи събития се оповестяват към годишния финансов отчет, освен ако вероятната необходимост от изходящ поток ресурси, съдържащ икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

След датата на баланса не са настъпили събития, които трябва да се оповестят поради факта, че биха могли да окажат значително влияние върху финансовото състояние или върху резултатите от дейността на фирмата, представени съгласно изискванията на НСС.

2.4. Принципи на счетоводната политика

Приходите и разходите от сделките и събитията са отразявани чрез документиране на всяка стопанска операция със счетоводен документ в момента на тяхното възникване по принципа на текущото начисляване.

Счетоводната политика на Дружеството е разработена на принципа на действащо предприятие, което предполага, че то ще продължи да съществува в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на собственика. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Съблюдаван е счетоводният принцип за предпазливост с цел вярното и честно представяне на отразените сделки и събития в годишния финансов отчет на Дружеството.

При извършване и осчетоводяване на текущите си стопански операции Дружеството се основава на предимството на съдържанието пред формата.

При възможност Дружеството запазва счетоводната политика от предходния отчетен период с цел постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди

Годишният финансов отчет е съставен в съответствие с принципите за независимост на отделните отчетни периоди и наличието на стойностна връзка между начален и краен баланс.

Спазени са принципите на начисляване, същественост, компенсиране и оценяване.

Прилагано е двустранно счетоводство при автоматизирана обработка на данните, изготвен е индивидуален сметкоплан със сметки за синтетично и аналитично отчитане.

2.5. Дълготрайни активи

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се посочват по историческа цена, намалена с начислената амортизация.

Активите, след тяхното придобиване, се посочват по отчетна стойност, намалена с натрупана амортизация. Отчетната стойност включва стойността на придобиване по пътя на закупуване, по стопански начин или чрез възлагане, както и всички разходи, които са свързани с придобиването на активите и привеждането им в експлоатация. Стойността на активи, придобити чрез възлагане, включва разходи за материали, отчитани по себестойност и разходите по договорите за изграждане. Търговските намаления и отстъпки се изваждат от цената за строителство или закупуване.

Имоти във фаза на изграждане с цел използване за производство, за отдаване под наем или за административни цели, които все още не са довършени, се отчитат по цена на придобиване, намалена с призната като загуба обезценка. Амортизация на такива активи, на същата база както за останалите активи на Дружеството, започва да се начислява, когато активите се въведат в употреба според тяхното предназначение.

Поддръжка, ремонти, незначими подобрения и незначими съоръжения се отчитат в отчета за разходите за периода, за който се отнасят. Стойността на значими модернизации и подобрения се включва в балансовата стойност на актива само когато съществува вероятност Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди над очакваните за дадения актив. Значимите модернизации и подобрения се амортизират за периода на полезния живот на съответния актив, за който са реализирани.

Печалбите и загубите при отписване на дълготрайни материални активи се определят, като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат като печалба или загуба в отчета за приходите и разходите.

Към 31.12.2017 г. Дружеството има напълно амортизирани дълготрайни материални активи в размер на 1 хил. лв.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост. Не са поети ангажименти за придобиване на дълготрайните материални активи. Няма дълготрайни материални активи, които временно са изведени от употреба.

2.6. Търговски и други вземания

Вземанията от клиенти се отразяват по фактурната им стойност, намалена с начислената обезценка. Обезценка се начислява в случай, когато съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Сумата на обезценка се отчита като загуба и се определя като разлика между балансовата и възстановима стойност, която представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с пазарен лихвен процент, приложим за сходни клиенти, на базата на преглед на събираемостта към датата на баланса. Данъците за възстановяване се посочват в номинален размер.

Вземанията на Дружеството са както следва:

Статия	2017 хил. лева	2016 хил. лева
Вземания от клиенти	1	14
	1	14

Към датата на баланса ръководството на Дружеството извършва преглед на всички вземания за наличие на обезценка и представя вземанията по възстановима стойност. Към 31.12.2017 г. не са налице условия за признаване на разходи за обезценки на вземания.

2.7. Парични средства

Паричните средства и еквиваленти се показват в баланса по себестойност. За целта на изготвяне на отчета за паричния поток паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от неблокираните парични средства в брой и по банкови сметки.

Паричните средства на Дружеството са посочени в следната таблица:

Статия	2017 хил. лева	2016 хил. лева
Парични средства в брой	173	203
Парични средства в безсрочни сметки	246	227
	419	430

2.8. Операции с чуждестранна валута

През отчетния период Дружеството няма има сключени сделка в чуждестранна валута.

2.9. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се посочват по тяхната стойност при възникването им.

Задълженията на Дружеството са следните:

Статия	2017 хил. лева	2016 хил. лева
Задължения към доставчици	4	1
Задължения към персонала	1	1
Други задължения	1	4
	6	6

Дружеството няма сключени договори за банкови кредити, финансови лизинги, овърдрафти, банкови гаранции и открити акредитиви.

2.10. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на заемите и лихвата по депозитите, дължащи се на изменението на пазарните лихвени проценти.

Дружеството не е изложено на лихвен риск.

2.11. Кредитен риск

Рискът, при който една от страните по финансовия инструмент не изпълнява свое задължение и по този начин причинява финансова загуба на другата страна, се определя като кредитен риск.

Дружеството не е изложено на кредитен риск.

2.12. Валутен риск

Валутен е рискът, при които стойността на даден финансов инструмент се колебае поради промени във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като няма извършени сделки, в чуждестранна валута.

2.13. Приходи от продажби

Приходи от услуги се признават в отчета за приходите и разходите, когато услугата е извършена. Признаването става пропорционално на степента на осъществяване и се определя въз основа на проучване за извършената работа.

Приходите от продажби са представени както следва:

Статии	2017 хил. лева	2016 хил. лева
Приходи от продажба на услуги (наеми)	16	15
	16	15

2.14. Разходи за дейността

Разходите се признават съгласно принципа за текущо начисляване и съпоставимост между приходите и разходите. Отчетените разходи за оперативната дейност са представени в следващата таблица:

Статии	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
Разходи за материали	-	1
Разходи за външни услуги	4	4
Разходи за възнаграждения	18	18
Разходи за осигуровки	4	4
Разходи за местни данъци и такси	13	12
	39	39

Размерът на възнагражденията, начислени през отчетния период на административния персонал и членовете на органите на управление във връзка с функциите им е 18 хил. лв.

2.15. Финансови разходи и приходи

Финансовите разходи се състоят от банкови такси, които са признати в отчета за приходите и разходите. Те са в размер на 2 хил. лв. (2016 г.: 1 хил. лв.).

Дружеството няма отчетени финансови приходи.

2.16. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на Дружеството се разглежда към датата на изготвяне на финансовите отчети, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в отчета за приходите и разходите.

През 2017 година ръководството е извършило преглед за обезценка на активи и не е отчело загуба от такава.

2.17. Възстановяване на загуби от обезценка

По отношение на вземанията и други активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава стойност на актива, че да не се надвишава балансовата стойност, която би била достигната, намалена с натрупаната амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

През 2017 г. няма възстановени загуби от обезценки.

2.18. Провизии, условни активи и условни задължения

Провизиите се признават, когато Дружеството има настоящо съдебно или конструктивно задължение като резултат от минало събитие, за чието погасяване ще е необходимо да бъде извършен разход на ресурси, които носят икономическа изгода, ако е възможно да бъде извършена надеждна оценка на сумата за погасяване на съответното задължение. Когато Дружеството очаква провизията да бъде възстановена, например по застрахователен договор, сумата се признава като отделен актив, но само когато възстановяването е сигурно.

Условни активи са възможни активи, които произлизат от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от Дружеството. Условните активи не се признават във финансовите отчети, а се оповестяват, когато настъпването на поток икономически ползи е вероятно.

Условни задължения са задължения, произлезли от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от Дружеството. Условно задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е предстояща във времето.

Към 31.12.2017 г. Дружеството няма отчетени провизии. Няма условни активи и пасиви, които изискват оповестяване.

2.19. Доходи на наети лица

Задължения по пенсионно осигуряване
Изплащането на пенсии е задължение на Националния осигурителен институт. Дружеството плаща данък върху дохода на физическите лица, вноски за социално и здравно осигуряване, съгласно действащата в страната нормативна уредба. Разходите за пенсионно осигуряване се признават в отчета за приходите и разходите за периода, за който се отнасят.

Задължения за обезщетения на наети лица при пенсиониране
Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение.

Дружеството не разполага с необходимата статистическа информация и актюерски изчисления. Поради факта, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения в този финансов отчет не е начислено правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на СС 19 "Доходи на наети лица".

2.20. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Текущият данък са очакваните данъчни плащания на базата на данъчния финансов резултат (данъчна печалба) за годината, прилагайки данъчните ставки, които са в сила към датата на изготвяне на баланса, както и корекциите на задълженията за данъци, произтичащи от минали години.

Отсроченият данък се начислява, като се използва балансовият метод и се отнася за всички временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложени за периодите на очаквано реализиране (обратно проявление) на временните разлики.

Главно временни разлики се появяват при преоценяване на дълготрайни материални активи, провизии за търговски вземания и задължения, обезщетения на персонала за неизползван платен годишен отпуск.

Отсрочените данъчни активи, свързани с пренесените напред неизползвани данъчни загуби, се признават до степен, до която е вероятно бъдещите облагаеми печалби да бъдат на разположение, така че неизползваните загуби да могат да бъдат употребени.

Ръководството вярва, че данъчните задължения са вярно представени във финансовите отчети. Въпреки това, съществува риск компетентните органи да имат различна позиция по тълкувателни въпроси и това може да има ефект върху финансовите отчети за съответния период.

Корпоративният данък на Дружеството за 2017 г. е 0 хил. лв. (2016 г.: 0 хил. лв.). Към 31.12.2017 г. има отчетени активи по отсрочени данъци в размер на 5 хил. лв. Те са във връзка с отчетените загуби.

2.21. Свързани лица

През 2017 г. Дружеството няма сделки със свързани лица.

2.22. Дата на одобряване на финансовия отчет

Финансовият отчет е официално одобрен за публикуване от ръководството на 23.02.2018 г.

Съставител:.....
Валя Ламбова,"Ваал консулт" ЕООД

Ръководители:.....
Миглена Павлова

.....
Светлана Николова