
СТИНЕКС ИНВЕСТ - ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2016 г.

Варна

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС към 31 декември 2016 г.

	Прило- жение №	31.12.2016 хил. лв.
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи		<u>1</u>
Всичко нетекущи активи		<u><u>1</u></u>
Текущи активи		
Материални запаси	3	470
Парични средства	4	<u>43</u>
Всичко текущи активи		<u><u>513</u></u>
Всичко активи		<u><u><u>514</u></u></u>
Капитал		
Основен капитал	5	100
Загуба от текущия период		<u>(14)</u>
Всичко капитал		<u><u>86</u></u>
Текущи пасиви	6	<u>428</u>
Всичко капитал и пасиви		<u><u><u>514</u></u></u>

Управител:
Христо Свраков



"СТИНЕКС ИНВЕСТ" ЕООД
Варна

Съставител:
Гали Финанс - ЕООД
Галина Христова - управител




31 януари 2017 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 14 е неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за деветте месеца, завършващи на 31 декември 2016

	Прило- жение №	Деветте месеца, завършващи на 31.12.2016 хил. лв.
Промени в остатъците от незавършено строителство	7	<u>470</u>
Разходи по икономически елементи		
Разходи за материали	8	280
Разходи за външни услуги	9	195
Разходи за персонала	10	<u>8</u>
Всичко разходи по икономически елементи		<u><u>483</u></u>
Финансови приходи/ (разходи)		
Приходи /(разходи) за лихви		<u>(1)</u>
Всичко финансови приходи/ (разходи)		<u><u>(1)</u></u>
Загуба преди облагане с данъци		<u><u>(14)</u></u>
Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата	11	<u>-</u>
Нетна загуба за периода		<u><u><u>(14)</u></u></u>

Управител:
Христо Свраков

"СТИНЕКС ИНВЕСТ" ЕООД
Варна

Съставител:
Гали Финанс - ЕООД
Галина Христова - управител



31 януари 2017 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 14 е неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА
за деветте месеца, завършващи на 31 декември 2016

	Основен капитал хил. лв.	Печалба/ (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2016 г.	-	-	-
Вноски в регистрирания капитал	100	-	100
Финансов резултат за периода	-	(14)	(14)
Салдо на 31 декември 2016 г.	100	(14)	86

Управител:
Христо Свраков

"СТИНЕКС ИНВЕСТ" ЕООД
Варна

Съставител:
Гали Финанс - ЕООД
Галина Христова - управител



31 януари 2017 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 14 е неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за деветте месеца, завършващи на 31 декември 2016

Деветте месеца,
завършващи
на 31.12.2016
хил. лв.

Парични средства в началото на периода	-
Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	359
Плащания на доставчици и други кредитори	(462)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(7)
Платени такси и други	(5)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(115)
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Покупка на дълготрайни активи	(1)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1)
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от дялови вноски в капитала	100
Постъпления от търговски заем	60
Погасителни лихви по търговски заем	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	159
Изменение на наличностите през годината	43
Парични наличности в края на периода	43

Управител:
Христо Свраков



"СТИНЕКС ИНВЕСТ" ЕООД
Варна

Съставител:
Гали Финанс - ЕООД
Галина Христова - управител




31 януари 2017 г.

Приложението от стр. 6 до стр. 14 е неразделна част от този финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2016 г.

1. Корпоративна информация

Стинекс Инвест (дружеството) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано през февруари 2016 год. в Агенцията по вписванията с ЕИК 203936907. Седалището на дружеството е в град Варна. Основният му предмет на дейност е реализиране на инвестиционни проекти, свързани с недвижими имоти . Дружеството се управлява и представлява от своя управител.

Настоящият годишен финансов отчет е приет от ръководството на дружеството на 31 януари 2017 г.

2. Счетоводна политика

2.1 Приложима счетоводна база

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно изискванията Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 г., то изготвя годишните си финансови отчети на основата на Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България. Същите са разработени на основата на вече отменените Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, в които са внесени някои изменения и допълнения. Ръководството на дружеството е направило преглед на внесените промени и допълнения и счита, че в резултат на тях не се налага да се правят никакви изменения в прилаганата от него счетоводна политика.

2.2. Мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преценка на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, както това е оповестено подробно по-нататък. Всички данни за 2016 г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството е започнало дейността си през март 2016 г., поради което в настоящия финансов отчет не са представени сравнителни данни за предходната година, както това се изисква по реда на счетоводното законодателство.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

2.5. Парични единици в чуждестранна валута

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която дружеството функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за нея. Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която то оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Всички сделки, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат по исторически курс в момента на възникването им, приходите и разходите възникващи от тези сделки, както и от парични операции в чуждестранни валути се отразяват в отчета за приходи и разходи за периода, за който се отнасят. Всички парични позиции, деноминирани в чуждестранни валути се оценяват в лева по заключителния курс на БНБ към края на съответния отчетен период.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.6. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (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, предоставяни от дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. 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.

2.6.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, доколкото през отчетната година то не е сключвало сделки в чуждестранна валута.

2.6.2. Ценови риск

Дружеството не е изложено на директен ценови риск, защото неговите приходи се образуват на основата на цени и лихвени проценти, съобразени с общите икономически и финансови условия в страната.

2.6.3. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

2.6. Управление на финансовите рискове (продължение)

2.6.4. 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 за финансиране на стопанската си дейност.

2.7. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

Дружеството е възприело счетоводна политика, при която наличните към 31 декември на съответната година активи и пасиви се класифицират в счетоводния баланс като нетекущи и текущи.

2.7.1. Дълготрайните активи

Дълготрайните материални и нематериални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лв. за определяне на даден актив като дълготраен. Последващите разходи, които водят до подобрене 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.

2.7.2. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всяка договореност, която поражда едновременно финансов актив за едната страна и финансов пасив или капиталов инструмент за другата страна. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договорните условия на съответния инструмент. При първоначалното им признаване финансовите активи/(пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която те възникват, с изключение на финансовите активи/(пасиви), отчитани по справедлива стойност през отчета за приходите и разходите. Финансовите активи се отписват от счетоводния баланс, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на СС 32 Финансови инструменти: признаване и оценяване.

Финансовите пасиви се отписват от счетоводния баланс, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. За целите на последващото оценяване, дружеството класифицира през текущия и предходните отчетни периоди финансовите активи и пасиви в следните категории - вземания и предоставени аванси, парични средства и еквиваленти, дългосрочни и краткосрочни пасиви по сключени договорености. Класифицирането в съответната група зависи от целта и сročността, при които е сключен договорът.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

2.7. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.7.2. Финансови инструменти (продължение)

(а) Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания и предоставените аванси в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г. и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания. Дружеството начислява обезценка на търговските вземания, когато са налице обективни доказателства, че то няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността той да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията. Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката се представят в отчета за приходите и разходите като текущи разходи. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се отписва за сметка на тази обезценка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски вземания се извършва през отчета за приходите и разходите и се отчита като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

(б) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани парични средства по банковите сметки и в касата на дружеството.

(в) Дългосрочни задължения

Дългосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г.

(г) Краткосрочни задължения

Краткосрочните задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2016 г.

2.7.3. Основният капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация в Търговския регистър.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

2.7. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс (продължение)

2.7.4. Задълженията към персонала

Задълженията към персонала, извън начислените трудови възнаграждения се начисляват и се представят по следните групи:

(а) Планове за дефинирани вноски. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Дружеството следва да начислява в отчета за приходите и разходите и да превежда тези суми в периода на тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск. Дружеството признава като текущо задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(в) Дефинирани доходи при пенсиониране. В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупващите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

2.8. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизации не се начисляват на земите и на материалните дълготрайни активи в процес на придобиване. Амортизационните норми се определят от ръководството, въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на преносните им стойности с цел да провери за наличието на индикации за обезценка и/или необходимост от промяна на амортизационните норми.

2.9. Начисляване на приходите и разходите

Приходите от и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Начисляването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

2.9. Начисляване на приходите и разходите (продължение)

2.9.1. Приходи от продажба на стоки и услуги

Приходите от продажбата на продукция и стоки се начисляват в отчета за приходите и разходите, когато значителните рискове и облаги от собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчета за приходите и разходите пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се начисляват приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, възстановяване на свързаните разходи, или възможно възражение от страна на възложителя.

2.9.2. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се начисляват в отчета за приходите и разходите в периода на възникването им. Разходите за лихви, произтичащи от банкови заеми, се изчисляват и начисляват в отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент. Финансовите приходи и разходи се представят в отчета за приходите и разходите компенсирани.

2.10. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2016 г. дружеството дължи корпоративен подоходен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2017 г. данъчната ставка не е променена и остава 10 % върху облагаемата печалба. Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че дружеството ще реализира печалба, за да ги използва в бъдеще. 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 и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

2.11. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и като текущо задължение към едноличния му собственик в периода, в който е възникнало правото му да ги получи.

2.12. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет едноличният собственик, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от тях се третират като свързани лица.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2015 г.
(продължение)

3. Материални запаси

Към 31 декември 2016 г. дружеството има следните незавършени строителни обекти:

	31.12.2016
	хил. лв.
Строителен обект на ул. „Карамфил“	276
Строителен обект на ул. „Еделвайс“	135
Строителен обект в м. „Евксиноград“	56
Строителен обект в кв. „Левски“	3
Общо	470

4. Парични средства

Паричните средства на дружеството са само в български левове.

5. Основен капитал

Към 31 декември 2016 г. внесеният напълно основен капитал е в размер на 100 хил. лв., разпределен в 100 хил. дяла по 1 лв. всеки. Едноличен собственик на капитала е Свраков Инвестмънт – ООД.

6. Текущи пасиви

	31.12.2016
	хил. лв.
Клиенти по аванси	353
Задължения по получен заем	60
Задължения към доставчиците	14
Задължения към персонала	1
Общо	428

Получените авансови плащания са във връзка със сключените от дружеството договори с клиенти за изграждането на апартаменти. Към 31 декември 2016 г. дружеството има задължение по получен заем от своя едноличен собственик. Заемът е отпуснат при лихвен процент от 7.5 % с краен срок за погасяване до 31 август 2017 г.

7. Промени в остатъците от незавършено строителство

Към 31 декември 2016 г. дружеството е капитализирало в счетоводния си баланс разходите, които се отнасят до изгражданите от него строителни обекти.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

8. Разходи за материали

	Деветте месеца, завършващи на 31.12.2016 хил. лв.
Строителни материали	279
Закупен инвентар	1
Общо	280

9. Разходи за външни услуги

	Деветте месеца, завършващи на 31.12.2016 хил. лв.
Разходи за строителни услуги	192
Разходи за комисионни по сделки	2
Разходи за счетоводни и други консултантски услуги	1
Общо	195

10. Разходи за персонала

	Деветте месеца, завършващи на 31.12.2016 хил.лв.
Разходи за заплати	7
Разходи за социално осигуряване	1
Общо	8

11. Приходи/(разходи) за данъци върху печалбата

	Деветте месеца, завършващи на 31.12.2016 хил.лв.
Загуба преди облагане с данъци	(14)
Икономия от данък	1
Непризнат данъчен актив	(1)
Общо	-

Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи върху загубата за пренасяне, поради тяхната несъществена стойност. Нетната загуба от 14 хил. лв. може да бъде пренасяна за намаляване на облагаемите печалби в продължение на следващите пет години.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2016 г.
(продължение)

12. Справедливи стойности на финансовите активи и пасиви

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 кредитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. 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 и представляват търговски вземания, задължения и предоставени заеми, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При дългосрочните заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност е чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към края на отчетния период. 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.

Управител:
Христо Свраков



"СТИНЕКС ИНВЕСТ" ЕООД
Варна

Съставител:
Гали Финанс - ЕООД
Галина Христова - управител



31 януари 2017 г.