

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
„СИЙ ПРОПЪРТИ“ АД
ул. Сердика № 6
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „СИЙ ПРОПЪРТИ“ АД, гр. София (Дружеството) към 31 декември 2015 година, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2015 година, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходимата за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2015 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

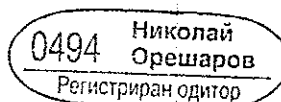
Годишен доклад за дейността по изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

В съответствие с изискванията на чл. 38 ал. 4 на Закона за счетоводството, ние се запознахме с Годишния доклад за дейността на Дружеството за отчетната 2015 година. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този Годишен доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2015 година, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

София, 27 юни 2016 г.

Подпис,


доц. д-р Николай Орешаров,
регистриран одитор 0494



СИЙ ПРОПЪРТИ АД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2015 година

СИЙ ПРОПЪРТИ АД

Съдържание

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор до акционерите на СИЙ ПРОПЪРТИ АД	1
Отчет за приходите и разходите	2
Счетоводен баланс	3
Отчет за собствения капитал	5
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация	0
2.1 База за изготвяне	0
3. Приходи и разходи	8
3.1 Приходи	8
3.2 Административни разходи	8
4. Данъци от печалбата	8
5. Стоково-материални запаси	9
6. Вземания	9
7. Парични средства	9
8. Записан капитал	10
9. Провизии	10
10. Задължения към финансови предприятия	10
11. Задължения - други	10
12. Оповестяване на свързани лица	11
13. Ангажменти и условни задължения	12
14. Цели и политика за управление на финансовия риск	12
15. Събития след датата на баланса	13

СИЙ ПРОПЪРТИ АД

Обща информация

Управители/Директори

Ралица Стоянова Шопова
Христо Георгиев Кознички

Адрес

Гр. София, ул. „Сердика“ № 6

Правни консултанти

Общинска банка АД

Обслужващи банки

Общинска банка АД

Одитор

Николай Орешаров
Регистриран одитор 0494

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в България.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Външна и вътрешна търговия, сделки с недвижими имоти, проектиране, строителство и монтажна дейност на сгради, съоръжения и инсталации към тях, отдаване под наем на имоти, дизайн и обзавеждане, вътрешен и международен туризъм, хотелиерство, ресторантьорство, транспортни услуги, сделки с интелектуална собственост, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Резултати за текущия период

Загуба в размер на 668 хил.лв. (2014: загуба 151 хил. лв.).

Дивиденди и разпределение на печалбата

Не са разпределяни дивиденди поради липса на печалба.

Структура на основния капитал

Собственици	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
Общинска банка АД	75,000041%	5 455 335 бр.	5 455
Билдресурс ЕООД	24,999959%	1 818 441 бр.	1 819

Инвестиции

Към 31 декември 2015 г. Сий Пропърти АД няма участия в други дружества.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2016 г.:

През 2016 г. във връзка с въведената в експлоатация и функциониране на вилно селище Света Ана, гр. Варна, ръководството на Сий Пропърти АД ще положи максимални усилия за организиране на продажбата на самостоятелни обекти и къщи от комплекса. Със сумите от реализираните продажби ще бъдат погасявани задълженията на дружеството към банки по отпуснати кредити за довършването на същия комплекс, както и към други кредитори.

Основната дейност на дружеството ще бъде насочена към управление на собствеността върху имотите във в.с. Света Ана, включително чрез поддържане и функциониране на техните общи части и предоставяне на допълнителни услуги и удобства за живущите в комплекса. За тази цел ще бъде осигурено по възможност функционирането на фитнес зала, фризьорски и козметичен салон и външен басейн. Експлоатацията на търговските обекти би била източник на допълнителни приходи за Сий Пропърти АД, а също така би трябвало да допринесе за създаването на съвременен и атрактивен облик на комплекса, който да привлече потенциални купувачи и инвеститори.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Няма извършвани действия в тези области през 2015 г. в Дружеството.

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Със заявление по реда на чл.233, ал.5 от Търговския закон от Елена Кирилова Найденова до Агенция по вписванията същата е заличена като изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на Сий Пропърти АД, считано от 16.02.2011 г.

С решение на Общото събрание на акционерите на Сий Пропърти АД, проведено на 12.09.2011 г., считано от 20.09.2011 г. е освободен Съвета на директорите на дружеството в състав Галя Найденова Иванова и Анелия Емилова Василева. За членове на Съвета на директорите са избрани Николай Вълков Янев, Христо Георгиев Кознички и Албена Петрова Арнаудова.

До края на 2011 г. управлението на Сий Пропърти АД се осъществява от Съвета на директорите на дружеството в състав Николай Вълков Янев, Христо Георгиев Кознички и Албена Петрова Арнаудова. До края на 2011 г. представителството на дружеството се осъществява от Николай Вълков Янев и Христо Георгиев Кознички поотделно. На 03.05.2012 г. е извършена промяна в управлението, като представителството на дружеството се осъществява от Ралица Стоянова Шопова и Христо Георгиев Кознички заедно и поотделно. Променен е и съставът на съвета на директорите, а именно: заличени са Николай Вълков Янев и Албена Петрова Арнаудова и на тяхно място са назначени Александър Георгиев Карамитев и Ралица Стоянова Шопова.

Информация по чл.247, ал. 2 от Търговския закон:

Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите през 2015:

През 2015 год. членовете на Съвета на директорите са получили общо възнаграждения в размер на 13,320 лв. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите през 2015 г. акции и облигации на дружеството:

През 2015 г. членовете на съвета на директорите не са придобивали и прехвърляли акции и облигации на Сий Пропърти АД.

Права на членовете на Съвета на директорите на Сий Пропърти АД да придобиват акции и облигации на дружеството:

Членовете на съвета на директорите не притежават специални права за придобиване на акции на дружеството.

Участие на членовете на директорите в търговски дружества, като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Информацията по-долу обхваща периода от 01 януари 2011 до 31 декември 2015 г.

Галя Найденова Иванова:

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. притежава повече от 25 % от капитала на:
 - Тера Топ ООД, ЕИК 131277968, седалище и адрес на управление: София, индустриална зона Орион, ул.3020-ТА №34, ет.7;
 - Кар експресинг ЕООД, ЕИК 200832458, седалище и адрес на управление: София, индустриална зона Орион, ул.3020-ТА №34, ет.7;
3. участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:
 - Глобал експрес ЕООД, ЕИК 200657927, седалище и адрес на управление: София, индустриална зона Орион, ул.3020-ТА №34, ет.5, като управител;
 - Тера Топ ООД, ЕИК 131277968, седалище и адрес на управление: София, индустриална зона Орион, ул.3020-ТА №34, ет.7, като управител;
 - Кар експресинг ЕООД, ЕИК 200832458, седалище и адрес на управление: София, индустриална зона Орион, ул.3020-ТА №34, ет.7, като управител;

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Анелия Емилова Василева:

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. притежава повече от 25 % от капитала на:
 - Тера Топ ООД, ЕИК 131277968, седалище и адрес на управление: София, индустриална зона Орион, ул.3020-ТА №34, ет.7;
 - Равена ЕООД, ЕИК 109577591, седалище и адрес на управление: Кюстендил, ул.Пауталия, сградата на ГУМ;
 - Аура стар 2005 ЕООД, ЕИК 106609564, седалище и адрес на управление: гр. Оряхово, област Враца, ул.22-ри септември 40;
 - Криста ЕООД, ЕИК 109569185, седалище и адрес на управление: гр. Кюстендил, ул.Гороцветна 8.
3. участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:
 - Свиком-Кнежа ЕООД, ЕИК 816095488, седалище и адрес на управление: гр. Кнежа, област Плевен, индустриална зона, като управител.
 - Равена ЕООД, ЕИК 109577591, седалище и адрес на управление: Кюстендил, ул.Пауталия, сградата на ГУМ, като управител;
 - Аура стар 2005 ЕООД, ЕИК 106609564, седалище и адрес на управление: гр. Оряхово, област Враца, ул.22-ри септември 40, като управител;
 - Криста ЕООД, ЕИК 109569185, седалище и адрес на управление: гр. Кюстендил, ул.Гороцветна 8, като управител;
 - Билдресурс ЕООД, ЕИК 831282064, седалище и адрес на управление: София, ж.к. Изгрев, ул. 170-та № 160, като управител.

Елена Кирилова Найденова:

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. притежава повече от 25 % от капитала на:
 - Лекс-Консулт 2010 ЕООД, ЕИК 201173427, седалище и адрес на управление: гр. София, област София, район „Лозенец“, ул.„Георги Пътник“ № 43;
3. участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:
 - Лекс-Консулт 2010 ЕООД, ЕИК 201173427, седалище и адрес на управление: гр. София, област София, район „Лозенец“, ул.„Георги Пътник“ № 43, като управител.
 - Трейдинвест ЕООД, ЕИК 831154125, София, р-н „Триадница“, ул. „Петко Каравелов“ бл.18А, вх. А, ет.8, като управител;
 - Акшаена ООД, ЕИК 831196836, София, р-н Средец, ул. „Евлогий Георгиев“ № 89, като управител;
 - Трейд Къмпани“ ЕООД, ЕИК 831116879, седалище и адрес на управление: София, р-н „Триадница“, ул. „Петко Каравелов“ бл.18А, вх. А, ет.8, като управител;
 - Билдинвест ЕООД, ЕИК 831118938, седалище и адрес на управление: София, р-н „Триадница“, ул. „Петко Каравелов“ № 32, бл. 62, вх. „А“, като управител;
 - Скай Дизайн ЕООД, ЕИК 175023875, седалище и адрес на управление: гр. София, област София, район „Лозенец“, ул.„Георги Пътник“ № 45, офис 21, като управител;
 - Ронекс АД, ЕИК 176223779, седалище и адрес на управление: София, Община Столична, р-н „Красно село“ , ул. „Македония“ № 40, като Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
 - Виталис АД, ЕИК 130950073, София, Община Столична, р-н „Красно село“ , ул. „Македония“ № 40, като Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

СИЙ ПРОПЪРТИ АД ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Николай Вълков Янев:

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. притежава повече от 25 % от капитала на „Файв БГ“ ООД, ЕИК 175164840, ж.к. Овча Купел II, бл.17, вх.Б, ет.6, ап.45;
3. участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:
 - Бултраш АД, ЕИК 175164840, седалище и адрес на управление: София, ж.к Овча Купел II, бл.17, вх.Б, ет.6, ап.45, като изпълнителен директор;

Христо Георгиев Кознички:

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. не притежава повече от 25 % от капитала на друго дружество;
3. участие в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:
 - Билдресурс ЕООД, ЕИК 831282064, седалище и адрес на управление: София, ж.к. Изгрев, ул. 170-та № 160, като управител на търговското предприятие на Билдресурс ЕООД.

Албена Петрова Арнаудова:

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. не притежава повече от 25 % от капитала на друго дружество;
3. не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

Ралица Стоянова Шопова

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. не притежава повече от 25 % от капитала на друго дружество;
3. не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

Александър Георгиев Карамитев

1. не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.
2. не притежава повече от 25 % от капитала на друго дружество;
3. не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

Договори по чл.240б от Търговския закон:

През 2012 г. членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица са сключили договори за участие в управлението на Сий Пропърти АД считано от м. юни 2012 год. Тези договори не са променяни от датата на сключването им до края на 2015 год.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма клонове в страната и в чужбина.

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2015 г., Сий Пропърти АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2015 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Ралица Стоянова Шопова
2. Христо Георгиев Кознички
3. Александър Георгиев Карамитев

Изпълнителни директори на Дружеството са Ралица Стоянова Шопова и Христо Георгиев Кознички.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

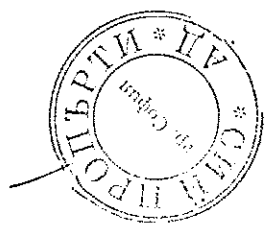
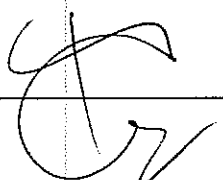
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2015 г. и е направило разумни и предпазливни преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на база принципа-предположение за действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

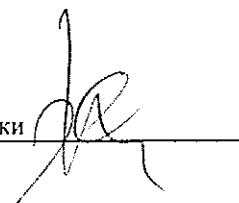
Ралица Стоянова Шопова

Изпълнителен директор
Сий Пропърти АД



Христо Георгиев Кознички

Изпълнителен директор
Сий Пропърти АД



гр. София
08.05.2016 г.

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

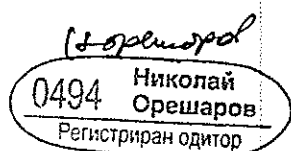
Наименование на приходите и разходите	Бележки	2015 хил. лв.	2014 хил. лв.
1. Нетни приходи от продажби	3.1	82	-
2. Себестойност на продажбите (вкл. амортизации и обезценки)		104	-
3. Брутна печалба или загуба (1 – 2)		(22)	-
4. Разходи за продажби (вкл. амортизации и обезценки)		-	-
5. Административни разходи (вкл. амортизации и обезценки)	3.2	85	78
6. Други приходи		-	-
7. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия в т.ч.:		-	-
- приходи от участия в предприятия от група		-	-
8. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи активи, в т.ч.:		-	-
- приходи от предприятия от група		-	-
9. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		-	-
- приходи от предприятия от група		-	-
10. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи активи		518	-
11. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		43	73
- разходи, свързани с предприятия от група		43	73
12. Печалба или загуба от обичайна дейност (1 – 2 – 4 – 5 + 6 + 7 + 8 + 9 – 10 – 11)		(668)	(151)
13. Извънредни приходи		-	-
14. Извънредни разходи		-	-
15. Печалба или загуба от извънредна дейност (13 – 14)		-	-
16. Счетоводна печалба или загуба (12 + 13 – 14)		(668)	(151)
17. Разходи за данъци от печалбата	4	-	-
18. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		-	-
19. Печалба или загуба (16 – 17 – 18)		(668)	(151)

Ралица Шопова и Христо Кознички
 Изпълнителни директори



Георги Петков
 Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 20.05.2016 г.
 Пояснителните бележки от страница 6 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.



СИЙ ПРОПЪРТИ АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
Към 31 декември 2015 г.

АКТИВ	Бележки	2015	2014	ПАСИВ	Бележки	2015	2014
<i>Раздели, групи, статии</i>		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Раздели, групи, статии</i>		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
A. Записан, но невнесен капитал	8			A. Собствен капитал			
B. Нетекущи активи				I. Записан капитал	8	7,274	7,274
I. Нематериални активи				II. Премии от емисии			
1. Продукти от развойна дейност		-	-	III. Резерв от последващи оценки			
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		-	-	IV. Резерви			
3. Търговска репутация		-	-	1. Законови резерви		-	-
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		-	-	2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции		-	-
<i>Общо за група I:</i>				3. Резерв съгласно учр. акт		-	-
II. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви		-	-
1. Земи и сгради, в т. ч.:		-	-	<i>Общо за група IV:</i>		<u>7,274</u>	<u>7,274</u>
- земи		-	-	V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
- сгради		-	-	- неразпределена печалба			
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		-	-	- непокрита загуба		<u>(500)</u>	<u>(349)</u>
3. Съоръжения и други		-	-	<i>Общо за група V:</i>		6,774	6,925
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		-	-	VI. Текуща печалба (загуба)		<u>(668)</u>	<u>(151)</u>
<i>Общо за група II:</i>		-	-	Общо за раздел A:		<u>6,106</u>	<u>6,774</u>
III. Дългосрочни финансови активи				B. Провизии и сходни задължения			
1. Акции и дялове в предприятия от група		-	-	1. Провизии за пенсии и други подобни задължения		-	-
2. Предоставени заеми на предприятия от група		-	-	2. Провизии за данъци, в т.ч.:		-	-
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		-	-	- отсрочени данъци		-	-
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		-	-	3. Други провизии и сходни задължения		-	-
				Общо за раздел B:		-	-

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
Към 31 декември 2015 г.

АКТИВ	Бележки	2015	2014	ПАСИВ	Бележки	2015	2014
<i>Раздели, групи, статии</i>		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>Раздели, групи, статии</i>		<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
(продължение)							
5. Дългосрочни инвестиции		-	-	В. Задължения			
6. Други заеми		-	-	1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:		-	-
7. Изкупени собствени акции		-	-	до 1 година		-	-
- номинална стойност ..		-	-	над 1 година		-	-
хил. лв				2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		-	-
<i>Общо за група III:</i>		-	-	до 1 година		-	-
IV. Отсрочени данъци				над 1 година		-	-
Общо за раздел Б:		-	-	3. Получени аванси, в т.ч.:	11	-	81
В. Текущи активи				до 1 година		-	81
I. Материални запаси				над 1 година		-	-
1. Суровини и материали		-	-	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		-	-
2. Незавършено производство		-	-	до 1 година		-	-
3. Продукция и стоки, в т. ч.:	5	7,332	7,436	над 1 година		-	-
- продукция				5. Задължения по полици, в т.ч.:		-	-
- стоки		7,332	7,436	до 1 година		-	-
4. Предоставени аванси		-	-	над 1 година		-	-
<i>Общо за група I:</i>		7,332	7,436	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	12	1,224	1,097
II. Вземания				до 1 година		-	-
1. Вземания от клиенти и доставчици в т. ч.:		-	-	над 1 година		1,224	1,097
над 1 година		-	-	7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		-	-
2. Вземания от предприятия от група, в т. ч.:		-	-	до 1 година		-	-
над 1 година		-	-	над 1 година		-	-
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия в т. ч.:		-	-	8. Други задължения, в т.ч.:	11	11	11
над 1 година		-	-	до 1 година		11	-
				над 1 година		-	-

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
 Към 31 декември 2015 г.

АКТИВ	Бележки	2015	2014	ПАСИВ	Бележки	2015	2014
Раздели, групи, статии		хил. лв.	хил. лв.	Раздели, групи, статии		хил. лв.	хил. лв.
(продължение)							
4. Други вземания, в т. ч.:	6	-	518	- към персонала			
над 1 година		-	518	до 1 година			
Общо за група II:		-	518	над 1 година			
III. Инвестиции				- осигурителни задължения		1	1
1. Акции и дялове в предприятия от група		-	-	до 1 година		1	1
				над 1 година			
2. Изкупени собствени акции		-	-	- данъчни задължения		-	1
номинална стойност		-	-	до 1 година		-	1
.....хил. лв		-	-	над 1 година			
3. Други инвестиции		-	-	Общо за раздел В, в т.ч.:		1,235	1,189
Общо за група III:				до 1 година		11	92
IV. Парични средства	7			над 1 година		1,224	1,097
в т. ч.:				Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:			
- в брой		-	-	- финансирания		-	-
- в безсрочни сметки		9	9	- приходи за бъдещи периоди		-	-
Общо за група IV:		9	9				
Общо за раздел В:		7,341	7,963				
Г. Разходи за бъдещи периоди		-	-				
СУМА НА АКТИВА		7,341	7,963	СУМА НА ПАСИВА		7 341	7 963
(А + Б + В + Г)				(А + Б + В + Г)			

(Ралица Шопова и Христо Кознишки)
 Изпълнителни директори

(Георги Петков)
 Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 20.05/ 2016 г.
 Пояснителните бележки от страница 6 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Николай Орешаров
 0494
 Регистриран одитор

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

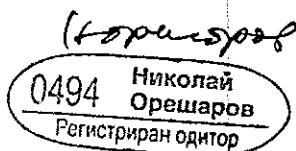
	Записан капитал	Непокрита загуба	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1. Салдо в началото на отчетния период	7,274	(349)	-	6,925
2. Изменения за сметка на собствениците в т.ч.:	-	(151)	-	(151)
- увеличение	-	-	-	-
- намаление	-	(151)	-	(151)
3. Финансов резултат за текущия период	-	-	(668)	(668)
4. Салдо към края на отчетния период	7,274	(500)	(668)	6,106
5. Собствен капитал към края на отчетния период	7,274	(500)	(668)	6,106

Ралица Шопова и Христо Козлички
 Изпълнителен директор



Георги Петков
 Главен счетоводител

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 20.05.2016 г.
 Пояснителните бележки от страница 6 до страница 19 са неразделна част от финансовия отчет.



СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Сий Пропърти АД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2015 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 20.05.2016 г.

Сий Пропърти АД е акционерно дружество, учредено на 10.08.2009 год. и е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията, със седалище гр. София, област София-град, България. Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Основната дейност на Дружеството включва сделки с недвижими имоти, проектиране, строителство и монтажна дейност на сгради, съоръжения и инсталации към тях. За 2015 г. средно списъчният брой персонал е 6 бр.

Информация относно собствениците на Дружеството (преки и крайни) е представена в Бележка 13.

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет на Сий Пропърти АД е изготвен в съответствие с в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП), приложими в България.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена. Той е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е отчетната валута на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс към датата на сделката. Закупената валута се оценява по курс на придобиване, а продадената валута – по валутния курс на продажбата. Паричните позиции в чуждестранна валута се оценяват по заключителен курс към датата на счетоводния баланс съгласно валутните курсове на БНБ. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при превръщане по заключителен курс се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход за периода, в който са възникнали. Непаричните позиции, които се отчитат по историческа цена, изразена в чуждестранна валута, се оценяват като се използва валутният курс към датата на сделката. Непарични позиции, които се отчитат по справедлива стойност, изразена в чуждестранна валута, се оценяват, като се използва валутният курс към датата, към която е определена справедливата стойност.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Продажби на продукция и стоки

Приходите от продажби на продукция и стоки се признават, когато съществените рискове и ползи от собствеността върху продукцията и стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция.

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към отчетната дата. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото извършените разходи подлежат на възстановяване.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

в) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила към датата на счетоводния баланс. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на счетоводния баланс, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на счетоводния баланс и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал, когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато директно в собствения капитал през същия или различен отчетен период.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано, тъй като се касаят едно и също данъчнозадължено предприятие.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в счетоводния баланс.

г) Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват основно и допълнително възнаграждение, социални осигуровки и надбавки, бонуси, премии, платен годишен отпуск и др. според прилаганата система за заплащане на труда в предприятието и българското трудово законодателство. Когато лице от персонала е положило труд в рамките на отчетния период, недисконтираната сума на краткосрочните доходи на заетите, която се очаква да бъде платена в замяна на положения труд, се признава като разход или актив срещу текущо задължение, след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки. Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочни доходи на персонала. Дружеството оценява очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски като допълнителна сума (задължение и разход), която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск към датата на счетоводния баланс.

Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест брутни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. Ако служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж, той трябва да получи шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години при същия работодател – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своето задължение за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка. Актюерските печалби и загуби се признават като приход или разход, когато нетните кумулативни непризнати актюерски печалби или загуби в края на предходната отчетна година са превишавали 10% от настоящата стойност на задължението за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране. Актюерските печалби или загуби се признават за очаквания средно-оставащ брой години трудов стаж на персонала.

Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране. Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

• Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на СС 32 *Финансови инструменти* се класифицират като финансови активи, държани за търгуване, финансови активи, държани до настъпване на падеж, заеми и вземания и финансови активи обявени за продажба, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата стойност на даденото за тях вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж, след първоначалното им признаване, се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ефективната лихва (ЕЛ), намалена с провизия за обезценка. Амортизируемата стойност се изчислява като се вземат под внимание всички възнаграждения и такси, платени или получени между страните по договора. Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност. Амортизацията по метода на ЕЛ се отчита като текущи финансовите приходи. Обезценката на заеми и вземания, отчетени по амортизируема стойност се отчита като финансов разход.

Обезценка

В края на всеки отчетен период, Дружеството определя дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, ако и единствено ако, съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива („събитие за понесена загуба“) и това събитие за загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения, неизпълнение или просрочие при изплащането на лихвите или главницата, вероятност да изпаднат в несъстоятелност или друга финансова реорганизация, и, когато очевидни данни показва, че е налице измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са съпоставими с неизпълнения.

За финансови активи, отчетени по амортизируема стойност, Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка индивидуално за финансови активи, които са съществени поотделно или колективно за финансови активи, които не са съществени поотделно. Ако се определи, че не съществуват обективни доказателства за обезценка на индивидуално оценяван финансов актив, независимо дали той е съществен или не, активът се включва в група от финансови активи със сходни характеристики на кредитен риск и тази група от финансови активи се оценява за обезценка на колективна база. Активи, които са оценени за обезценка индивидуално и за които загубата от обезценка е и продължава да бъде признавана, не се включват в колективната оценка за обезценка.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови активи (продължение)

Обезценка (продължение)

Ако съществуват обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (като се изключват бъдещи очаквани загуби по заеми, които все още не са понесени). Сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент на финансовите активи. Ако заем има плаващ лихвен процент, процентът на дисконтиране за оценка на загубата от обезценка представлява текущият ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка и сумата на загубата се признава като текущ финансов разход. Когато за финансов актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв. Заемите, наред със свързаните с тях провизии, се отписват, когато не съществува реалистична възможност те да бъдат събрани в бъдеще и всички обезпечения са реализирани или са били прехвърлени на Дружеството. Ако в последваща година, сумата на очакваната загуба от обезценка се увеличи или намалее, поради събитие, възникващо след признаването на обезценката, по-рано признатата загуба от обезценка се увеличава или намалява чрез корекция в корективната сметка. Ако бъдещо отписване бъде възстановено на по-късен етап, възстановяването се признава в отчета за приходите и разходите.

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на СС 32, се класифицират като финансови пасиви, държани за търгуване, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата стойност на полученото вложение, плюс разходите по извършване на сделката.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието

След първоначалното им признаване, финансови пасиви, държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието, се оценяват по амортизируема стойност по метода на ЕЛ. Печалбите и загубите от тези финансови пасиви се отчитат като текущи финансови приходи и разходи, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

е) Отписване на финансови инструменти

Финансовите инструменти се отписват изцяло или частично, когато договорните права или задължения по тях бъдат погасени, което е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;
- изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Финансов инструмент, който е прехвърлен може да не се отписва, когато (а) Дружеството има право на обратно придобиване и има намерение и възможност да упражни това свое право; (б) Дружеството е едновременно и упълномощено и задължено да закупи обратно или да обезщети за прехвърления финансов актив при условия, които ефективно осигуряват възвращаемост, сходна на тази, която се очаква от финансовия инструмент, без да бъде прехвърлен; (в) прехвърленият финансов инструмент не е свободно достъпен на пазара и Дружеството е запазило в значителна степен всички финансови рискове, свързани с инструмента.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

е) Отписване на финансови инструменти (продължение)

Отписването на финансов инструмент (резултатът от сделката или балансовата стойност на отписания инструмент) се отчита директно в отчета за приходите и разходите за съответния отчетен период. Когато се отписва финансов инструмент, за който има създаден резерв от преоценка, съответстващият резерв се отразява като текущ финансов приходи или текущ финансов разход.

ж) Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котираните пазарни цени или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

з) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

и) Дълготрайни материални активи

Един актив се признава и отчита като дълготраен материален актив (ДМА), когато отговаря на определеното за ДМА съгласно СС 16 *Дълготрайни материални активи*, стойността на актива може да се определи надеждно и предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с актива. При признаването на ДМА, Дружеството прилага стойностен праг от 700.00 лв., под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни се отчитат като текущ разход при придобиването им. Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Дълготрайни материални активи, създадени в предприятието се отчитат по себестойност, а тези получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон – по оценка на справедливата стойност, приета от съда, плюс всички преки разходи. При извършване на последващи разходи, свързани с дълготраен материален актив, с тях се коригира балансовата стойност на съответния актив, когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално определената стандартна ефективност на съществуващия актив (като напр. увеличаване на полезния срок на годност, увеличение на производителност, разширяване на възможности за нови продукти/услуги, възможност за съкращаване на производствени разходи). Всички други последващи разходи се признават като разход в периода, в който са направени.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на годност на активите, които са определени както следва:

Сгради	4%
Машини, съоръжения и оборудване	30%
Транспортни средства	25%
Стопански инвентар	15%

Начислената амортизация се отчита като разход и като коректив за срока на ползване на амортизируемия актив.

За дълготрайните материални активи, предназначени за продажба, не се начисляват счетоводни разходи за амортизации.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Дълготрайни материални активи (продължение)

Дълготраен материален актив се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, срока на годност и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

ii) Разходи по заеми

Разходи по заеми се признават като текущ финансов разход в периода, в който възникват.

к) Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи от дейността. Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

Основната дейност на Дружеството е управлението и продажбата на вилно селище „св. Анна“.

При тяхното потребление стоково-материалните запаси се оценяват както следва:

Материали	– доставна стойност, определена на база на метода „средно-претеглена стойност“;
Готова продукция и незавършено производство	– стойността на употребените материали, разходи за преработка и другите разходи, свързани с производството, разпределени на база на нормален производствен капацитет. При изписването, се прилага метода „средно-претеглена стойност“

л) Обезценка на нефинансови активи

Към всяка балансова дата, Дружеството определя дали активите са обезценени, което включва определянето наличието на условия за обезценка на активите, определяне на възстановимата стойност на активите и изчисление на загуба от обезценка. Когато са налице условия за обезценка на даден актив, Дружеството определя неговата възстановима стойност, която е по-високата от нетната продажна цена на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Нетната продажна цена е цената, определена в сделката, намалена с преките допълнителни разходи по сделката. Когато няма пряка сделка и не съществува активен пазар, нетната продажна цена се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за нетната продажна цена на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубата от обезценка се признава веднага като текущ разход за дейността.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Към всяка дата на счетоводния баланс, Дружеството преценява дали съществуват признаци, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни признаци, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за приходите и разходите.

м) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в счетоводния баланс включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.3 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условия пасиви към датата на счетоводния баланс, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Приблизителни оценки и предположения

Полезни животи на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Информация за полезните животи на имоти, машини и съоръжения е представена в Бележка 5, а на нематериалните активи – в Бележка 6.

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на счетоводния баланс. Към 31 декември 2015 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията възлиза на 518 хил. лв. (2014 г.: 0 хил. лв.).

3. Приходи и разходи

3.1 Приходи

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на стоки	82	-
	82	-

3.2 Административни разходи

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за материали	1	-
Разходи за външни услуги	43	38
Разходи за възнаграждения	34	33
Разходи за осигуровки	7	7
	85	78

4. Данъци от печалбата

Основните компоненти на разхода за данъци от печалбата за годините, приключващи на 31 декември 2015 г. и 2014 г. са:

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Отчет за приходите и разходите		
Резултат за годината	(668)	(151)
Приход за текущ данък по приложима данъчна ставка	67	15
Ефект от непризнат данъчен актив върху временна разлика	(67)	(15)
Разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	-	-

Приложимата ставка на данъка от печалбата за 2015 г. е 10% (2014 г.: 10%). През 2016 г. приложимата данъчна ставка остава непроменена.

Дружеството е реализирало данъчни загуби както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	2015	2014
		хил. лв.	хил. лв.
2010 г.	от 2011 г. до 2015 г.	150	151
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		-	-

Поради несигурностите на икономическата среда, в която оперира Дружеството, размерите и времето на реализиране на бъдещите облагаеми печалби не могат да бъдат надеждно определени и за това не е признат отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби за приспадане.

СИЙ ПРОПЪРТИ АД
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
 За годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

5. Стоково-материални запаси

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Стоково-материални запаси, отчетени по доставна стойност/себестойност	7,332	7,436
Общо стоково-материални запаси по по-ниската от доставна стойност/себестойност и нетна реализируема стойност	7,332	7,436

През 2015 г., Дружеството няма стоково-материални запаси и не е извършвано намаление до нетна реализируема стойност в размер на 0 хил.лв.

През 2015 г. не е възстановявано намаление на отчетната стойност на стоково-материалните запаси от предходни години.

Активи с ограничения върху правото на собственост

Към 31.12.2015 г. сгради с балансова стойност 1 463 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение на банковите заеми на Дружеството (Бел. 10).

6. Вземания

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти и доставчици, брутно	518	518
Минус: Натрупана обезценка за трудносъбираеми и несъбираеми вземания	518	-
Общо вземания, в т. ч.	-	518
- до 1 година	-	-
- над 1 година	-	518

Движението в натрупаната обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания
	хил. лв.
На 1 януари 2015 година	-
Призната	518
Възстановена	-
Отписана	-
На 31 декември 2015 година	518

Вземания на стойност 0 хил. лв. не са предоставени в залог с цел обезпечаване на получени от Дружеството банкови заеми.

7. Парични средства

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	9	9
Общо парични средства по счетоводен баланс	9	9

Парични средства възлизащи на 0 хил. лв. не са блокирани и са на разположение на Дружеството към 31.12.2015 г.

8. Записан капитал

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Записан, внесен капитал</i>		
7 273 776 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	7,274	7,274
	7,274	7,274

9. Провизии

За 2015 год. и 2014 год. Дружеството не е заделяло провизии.

10. Задължения към финансови предприятия

	Ефективен лихвен процент %	Падеж	2015	2014
			хил. лв.	хил. лв.
Общинска банка АД	4%	20.01.2017 г.	1,224	1,097
Общо задължения към финансови предприятия			1,224	1,097
До 1 година			-	-
Над 1 година			1,224	1,097

(1) Дългосрочен заем за кредитен ангажимент с договорен размер 1 147 хил.лв. Заемът е обезпечен със собствени имоти на Дружеството. Той е с падеж 20.01.2017 год. и се погасява съгласно погасителен план.

11. Задължения - други

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към доставчици	10	9
Получени аванси	-	81
Други задължения в т. ч.:		
- осигурителни задължения	1	1
- данъчни задължения	-	1
Общо задължения - други	11	92
До 1 година	11	92
Над 1 година	-	-

12. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Общинска банка АД.

Предприятия с контролно участие в Дружеството

75,000041244 % от акциите на Сий Пропърти АД се притежават от Общинска банка АД. Останалите 24,999958756 % от акциите се притежават от Билдресурс ЕООД.

Сий пропърти АД няма участие в дъщерни и асоциирани предприятия. Дружеството няма други свързани лица.

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

Сделки със свързани лица

	Вид на сделката	2015 <i>хил. лв.</i>	2014 <i>хил. лв.</i>
<i>Крайна компания-майка</i>			
Общинска банка АД	Кредит	43	73

Разчети със свързани лица - Задължения

	2015 <i>хил. лв.</i>	2014 <i>хил. лв.</i>
<i>Крайна компания-майка</i>		
Общинска банка АД	1,224	1,097
Общо задължения от свързани лица	1,224	1,097
До 1 година	-	-
Над 1 година	1,224	1,097

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са обезпечени, лихвени и уреждането им се извършва с парични средства. За задълженията към свързани лица са предоставени гаранции, Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2015 г., тъй като не е имало такива. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Заемн на свързани лица

Сий Пропърти АД

През 2015 г., Дружеството не е предоставило заем на други дружества, в т.ч. и на евентуални дъщерни или асоциирани дружества.

12. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Предоставени гаранции в полза на свързани лица

През 2015 год. Сий пропърти АД не е авалирала записи на заповед и не е предоставяла гаранции в полза на трети лица.

13. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2015 г. Дружеството няма капиталови ангажименти.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

Други

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Данък върху печалбата – няма извършвана проверка;
- ДДС – до 31.01.2015 год.;
- Данък върху доходите на физическите лица – няма извършвана проверка
- Социално осигуряване – няма извършвана проверка
- Местни данъци и такси – няма извършвана проверка

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

14. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент – кредит към Общинска банка АД. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез поддържане на кредитна линия от Общинска банка АД..

Към 31 декември 2015 г. Дружеството няма задълженията - дължими и изискуеми след повече от 5 г.

14. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Валутен риск

Дружеството не извършва покупки, продажби, предоставяне и получаване на заеми в чуждестранни валути – евро, щатски долари и британски лири, с изключение на продажби на жилища от комплекса в чуждестранна валута на чуждестранни граждани и фирми. Основната част от тези операции се осъществяват в евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален. Заключителните валутни курсове, използвани за преизчисляване в отчетна валута на паричните позиции в чуждестранна валута са както следва:

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по счетоводния баланс към 31 декември 2015 г.

15. Събития след датата на баланса

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след 31 декември 2015 г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2015 г.