

"А ПРОПЪРТИ" АД

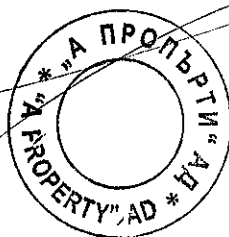
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2017 г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващ:

Евгени Петков



Съставител:

Мариана Корсакова

Заверил:

„Ейч Ел Би България“ ООД

София, 28 март 2018 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА****„А ПРОПЪРТИ“ АД****Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „А ПРОПЪРТИ“ АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време

на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Одиторско дружество

„ЕЙЧ ЕЛ БИ БЪЛГАРИЯ“ ООД

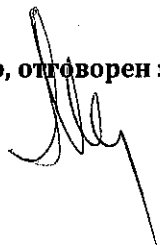
Управител:

Милена Христова



Регистриран одитор, отговорен за одита:

Милена Христова



25 юни 2018г.

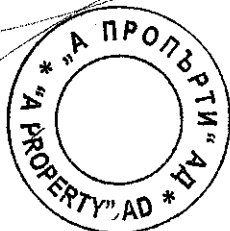
„А ПРОПЪРТИ“ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2017 г.

Финансовият отчет за годината завършваща на 31.12.2017 г. е одобрен и подписан от името на „А ПРОПЪРТИ“ АД от:

Ръководител:

Евгени Иванов Петков



Съставител:

Мариана Корсакова

ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА
НА 31.12.2017 г.

Доказателствата на ръководството за дейността за годината завършваща на 31.12.2017 г. е одобрен и подписан от името на „А ПРОПЪРТИ“ АД от:

Ръководител:

Евгени Иванов Петков



СЪДЪРЖАНИЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
2. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
3. ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
4. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
5. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 : СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ /ДЪАГОТРАЙНИТЕ/
АКТИВИ
6. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 : ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "А ПРОПЪРТИ" АД
към 31.12.2017 г.

АКТИВ	текуща година	предходна година
РАЗДЕЛИ,ГРУПИ,СТАТИИ	(ХИЛ.ЛВ.)	(ХИЛ.ЛВ.)
<i>Нетекущи (дълготрайни) активи</i>		
Дългосрочни финансови активи		
Акции и дялове в предприятия от група	1	1
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	200	-
Дългосрочни инвестиции	50	51
Общо за група :	251	52
Общо за раздел :	251	52
<i>Текущи (краткотрайни) активи</i>		
Материални запаси		
Продукция и стоки	1 229	1 229
- стоки	1 229	1 229
Общо за група :	1 229	1 229
Вземания		
Вземания от клиенти и доставчици	1	2
Други вземания	-	10
Общо за група :	1	12
Парични средства, в т.ч.		
- в безсрочни сметки / депозити/	10 433	46
Общо за група :	10 433	46
Общо за раздел :	11 663	1 287
СУМА НА АКТИВА	11 914	1 339

ПАСИВ	текуща година (ХИЛ.ЛВ.)	предходна година (ХИЛ.ЛВ.)
РАЗДЕЛИ,ГРУПИ,СТАТИИ		
<i>Собствен капитал</i>		
Записан капитал	812	268
Премии от емисии	11 457	1
Натрупана печалба, загуба от минали години, в т.ч.		
- неразпределена печалба	77	-
- непокрита загуба	(622)	(622)
<i>Общо за група :</i>	<i>(545)</i>	<i>(622)</i>
Текуща печалба (загуба)	19	77
<i>Общо за раздел :</i>	<i>11 743</i>	<i>(276)</i>
<i>Задължения</i>		
Задължения към доставчици, в т.ч.	171	1 615
- до 1 година	171	1 615
<i>Общо за раздел, в т.ч.:</i>	<i>171</i>	<i>1 615</i>
- до 1 година	171	1 615
СУМА НА ПАСИВА	11 914	1 339

Дата на съставяне:

28.3.2018

Съставител:

Мариана Корсакова

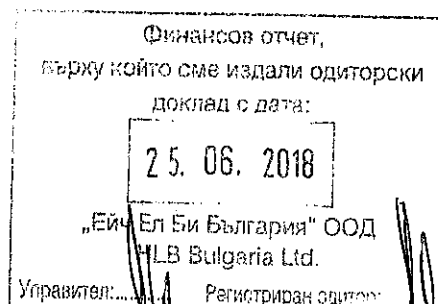
Ръководител:

Евгени Петков



Заверил:

„Ейч Ел Би България“ ООД



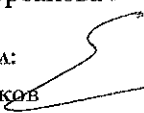
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "А ПРОПЪРТИ" АД
към 31.12.2017 г.

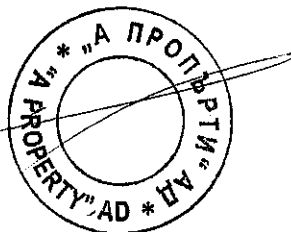
	текуща година (хиЛ.Лв.)	предходна година (хиЛ.Лв.)
РАЗХОДИ		
Разходи за суровини материали и външни услуги, в т.ч.	6	3
а/ външни услуги	6	3
Разходи за персонала, в т.ч.	10	-
а/ разходи за възнаграждения	8	-
б/ разходи за осигуровки в т.ч.	2	-
Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.	1	-
а/ разходи за амортизации и обезценка на дълготрайни материални и нематериални дълготрайни активи, в т.ч.	1	-
- разходи за амортизации	1	-
Други разходи	5	91
<i>Общо разходи за оперативната дейност</i>	<i>22</i>	<i>94</i>
Разходи за лихви и други финансови разходи	1	-
<i>Общо финансови разходи</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ	19	77
ОБЩО РАЗХОДИ	23	94
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА	19	77
ПЕЧАЛБА	19	77
ВСИЧКО	42	171

	текуща година (ХИЛ.ЛВ.)	предходна година (ХИЛ.ЛВ.)
ПРИХОДИ		
Нетни приходи от продажби в т.ч.:	-	170
Услуги	-	170
<i>Общо приходи от оперативна дейност</i>	-	170
Други лихви и финансови приходи	42	1
<i>Общо финансови приходи</i>	42	1
ОБЩО ПРИХОДИ	42	171
ВСИЧКО	42	171

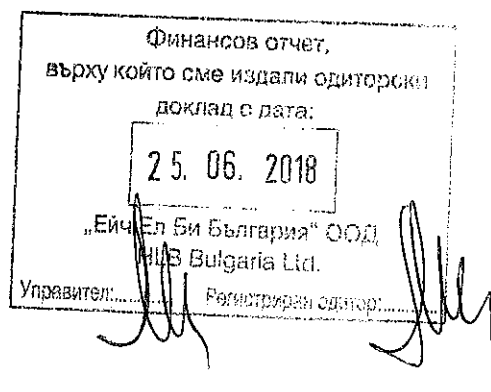
Дата на съставяне:
28.3.2018

Съставител: 
Мариана Корсакова

Ръководител: 
Евгени Петков



Заверил:
„Ейч Ел Би България“ ООД



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "А ПРОПЪРТИ" АД
за 2017 г.

ХИЛ.ЛВ.

	Записан капитал	Премии от емисии	Неразпре- делена печалба	Непокрыт а загуба	текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
1. Салдо в началото на отчетния период	268	1	-	(622)	77	(276)
2. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:	544	11 456	-	-	-	12 000
в т.ч. - увеличение	544	11 456				12 000
3. Финансов резултат за текущия период					19	19
4. Разпределения на печалба			77		(77)	-
5. Собствен капитал към края на отчетния период	812	11 457	77	(622)	19	11 743

Дата на съставяне:
28.3.2018

Съставител:

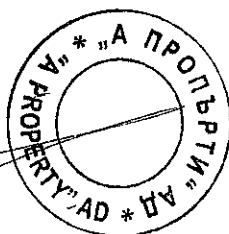
Мариана Корсакова

Ръководител:

Евгени Петков

Заверил:

„Ейч Ел Би България“ ООД



Финансов отчет,
върху който сме издали одиторски
доклад с дата:

25. 06. 2018

„Ейч Ел Би България“ ООД,
HVB Bulgaria Ltd.

Управител: _____ Регистриран одитор: _____

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

на "А ПРОПЪРТИ" АД

за 2017 г.

(хиляди лв.)

Наименование на паричните потоци	текущ период			предходен период		
	постъп- ния	плащания	нетен поток	постъп- ния	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	43	1 622	(1 579)	205	4	201
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		9	(9)			-
Парични потоци, свързани с данъци, извън данък върху печалбата	1	5	(4)		58	(58)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	44	1 636	(1 592)	205	62	143
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци от бизнескомбинации-придобивания		30	(30)			-
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	30	(30)	-	-	-
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	12 000		12 000			-
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	6 710	6 701	9		100	(100)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	18 710	6 701	12 009	-	100	(100)
Г. Изменение на паричните средства през периода			10 387			43
Д. Парични средства в началото на периода			46			3
Е. Парични средства в края на периода			10 433			46

Дата на съставяне:

28.3.2018

Съставител:

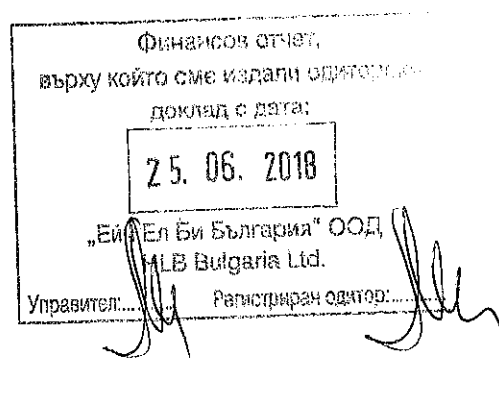
Мариана Корсакова

Ръководител:

Евгени Петков

Заверил:

„Ейч Ел Би България“ ООД



Приложение 1

СПРАВКА
ЗА НЕТЕКУЩИЕ (АМОРТИЗИРУЕМЫЕ) АКТИВЫ
на "А ПРОПЪРТИ" АД
от 31.12.2017 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетная стоимость на текущие активы				Послеаванс оценка		Амортизация				Послеаванс оценка		Ликвидационная стоимость в край на	
					увеличение	уменьшение					увеличение	уменьшение	14	15
	1	2	3	4			5	6	7	8	9	10	11	
а	в начале периода	на протяжении периода	на конец периода	в конце периода (1+2-3)										Ванасова стоимость в край на
I. Нематериальные активы														
Общо за група I:														
II. Амортизируемые материальные активы														
Общо група II:														
III. Амортизируемые финансовые активы														
1. Акции и доли в предприятиях от группы	1			1					1					1
2. Предоставленные заклады на предприятия от группы														
3. Акции и доли в ассоциированных и смешанных предприятиях		200		200					200					200
4. Предоставленные заклады, ссуды с ассоциированными и смешанными предприятиями														
5. Амортизируемые инвестиции	56			56					56		1		6	50
6. Другие активы														
7. Изменения собственных акций														
Общо група III:	57	200		257					257	5	1		6	251
IV. Отсроченные налоги														
Общо нетекучие (амортизируемые) активы	57	200		257					257	5	1		6	251

Дата:
28.3.2018

Составитель:
Марияна Корсакова



Руководитель:
Богдана Петкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 : ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
„А ПРОПЪРТИ“ АД

Съвет на директорите
Логистичен център Сливница ЕАД
Евгени Иванов Петков
Калин Петров Петров

Изпълнителен директор
Евгени Иванов Петков

Съставител
Мариана Корсакова

Държава на регистрация на предприятието
Р България

Седалище и адрес на регистрация
Гр. София, район Триадица, бл.33, вх.А, ет.1, ап.1.

Обслужващи банки
Инвестбанк АД

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието
Строеж и обзавеждане, на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти

Дата на финансовия отчет
31.12.2017 г.

Отчетен период
Годината започваща на 01.01.2017 г. и завършваща на 31.12.2017 г.

Сравнителна информация за предходен период
Годината започваща на 01.01.2016 г. и завършваща на 31.12.2016 г.

Дата на одобрение за публикуване
13.06.2018 год.

Орган одобрил отчета за публикуване
Съвет на директорите, чрез решение вписано в протокол от дата 13.06.2018 год.

БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛАГАНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИКИ

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (загл. изм. – ДВ, бр. 3 от 2016 г.), приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 година за изменение и допълнение на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с Постановление № 46 на Министерски съвет от 2015 г., обн. ДВ бр.3 от 2016 г., в сила от 01.01.2016 г.

Този финансов отчет е индивидуалният отчет на „А ПРОПЪРТИ“ АД, където инвестициите в дъщерни предприятия са представени по цена на придобиване. Дружеството е решило да не представя консолидиран финансов отчет на основание чл.32 от Закона за счетоводството, според който консолидиран финансов отчет може да не се съставя от предприятие майка на малка група, освен ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес.

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

Стойностите в отчета са посочени в хиляди български лева.

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

Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

Действащо предприятие

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

Текущи и нетекущи активи

Активите се представят в счетоводния баланс като текущи (краткотрайни/краткосрочни) или нетекущи (дълготрайни/дългосрочни) в зависимост от целта при придобиването им.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани или реализирани в оперативния цикъл на предприятието, се представят като текущи активи.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани/държани за продължителен период от време (през повече от един оперативен цикъл) в дейността на предприятието, се представят като нетекущи активи.

Активите, които са придобити с цел последваща продажба (търговска цел), се представят като текущи активи.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв.. Активите които имат стойност по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.

Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му:

- по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.,
- по себестойност - когато са създадени в предприятието;
- по справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка, приета от съда, и всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Последващото оценяване се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Обезценка на дълготрайни материални активи

Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден дълготраен материален актив е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Финансови активи

Предприятието прилага СС32 при отчитане на финансови активи.

Финансов актив е всеки актив който е:

Парична сума;

Договорно право за:

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

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.

Финансовите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на СС 32:

- Финансови активи, държани за търгуване - тези, които са придобити от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж.
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж - финансови активи с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието - финансови активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори.
- Обявени за продажба - всички финансови активи, които не могат да се класифицират в предходните групи.

Финансови активи се признават в баланса, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

Финансовите активи се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

Справедливата стойност на даденото ;

Разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
- трансферни данъци и мита и други.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

- по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

Финансови активи, държани за търгуване;

Финансови активи, обявени за продажба.

- по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

Инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

- По себестойност - заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж,

Разликите от промените в оценката на финансовите активи се отчита както следва :

Разликите от промените в оценките на финансовите активи , отчитани по справедлива стойност и класифицирани като:

- държани за търгуване (включително производните финансови инструменти) се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи;
- обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи, или увеличение или намаление на резерв от преоценка за финансови инструменти, който може да бъде положителна или отрицателна величина;
- заеми и вземания, предоставени от предприятието и държани за търгуване (включително производните финансови инструменти), се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.
- Обезценката на финансовите активи, отчетени по амортизируема стойност, се отчита като финансов разход.

Финансови активи се отписват изцяло или частично единствено когато договорените права по тях бъдат погасени. Погасяване (изцяло или частично) на договорени права , произтичащи от финансов инструмент, 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.

Когато финансовият актив отписан, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно СС 40 с отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.

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

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

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС 40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

При първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си

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

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

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

Инвестиционните имоти се представят в баланса на предприятието като дългосрочни инвестиции, съгласно СС1 Представяне на финансовите отчети.

Обезценка на инвестиционни имоти

Съгласно изискванията на СС 36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

Дялове и участия

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС 27.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС 28.

Инвестициите които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като обявени за продажба финансови активи, съгласно изискванията на СС32

Стоково – материални запаси

Стоково-материални запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция или услуги. Те могат да са обект и на преки продажби, когато това се прецени от предприятието;
- продукция, създадена в резултат на производствен процес в предприятието и предназначена за продажба;
- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, от които се очаква да се произведе продукция, с изключение на незавършеното производство, възникнало по договори за строителство, включително пряко свързани с тях договори за предоставяне на преки услуги;
- инвестиция в материален запас - материални активи, придобити за инвестиционни цели, а не за ползване.

Нетна 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.

Материалните запаси се оценяват от предприятието по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Доставната стойност включва сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение. Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Недвижимите имоти, придобити с цел продажба се отчитат като материални запаси

Вземания

Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност се отчита като текущи разходи за периода .

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането. Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

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

Като дългосрочни се класифицират вземания които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и в безрочни депозити, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

Собствен капитал

Предприятието прилага концепцията за поддържане на финансовия капитал.

Счита се, че предприятието поддържа собствения си капитал, когато неговият стойностен размер в края на отчетния период е най-малко равен на размера му в началото на отчетния период, след приспадане на: вложения капитал от собствениците през периода; сумите, разпределени между собствениците; преоценката, отразена в собствения капитал. Поддържането се измерва в номинални парични единици.

Собственият капитал на предприятието се състои от:

Основен капитал включващ:

Записан капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация

Премии от емисии

Други резерви – образувани по решение на собствениците на капитала

Финансов резултат включващ:

Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди.

Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди.

Печалба/загуба от периода.

Предприятието е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8. Сравнителната информация за предходните периоди се преизчислява с размера на корекциите. Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- Държани за търгуване - финансови пасиви, поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.

- Държани до настъпване на падеж - финансови пасиви с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви.

След първоначалното признаване предприятието оценява по:

- По амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието,
- По справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Финансовите пасиви, с които дружеството оперира са класифицирани в категория Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност. В тази категория финансовите пасиви на дружеството се включват банкови и търговски заеми, овърадафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

Първоначално финансовите пасиви се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

Печалби и загуби от финансови пасиви, които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за приходи и разходи, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов пасив /или част от финансовия пасив/, когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив /или на част от финансов пасив/, който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за приходи и разходи.

Задължения

Като краткосрочни се класифицират задължения които са:

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

Като дългосрочни се класифицират задължения които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет

Кредити , търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно предоставяне на стоки , услуги ,пари или парични еквиваленти от кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

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

Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на предприятието не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви.

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към датата на баланса.

Доходи на персонала

Доходите на персонала са възнагражденията предоставени от предприятието на персонала в замяна на положения от него труд, включващи: краткосрочни доходи, доходи след напускане, други дългосрочни доходи, доходи при напускане, доходи под формата на компенсаци с акции или дялове от собствения капитал.

В доходите на персонала се включват и възнагражденията по договори за управление и контрол, възнагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица.

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

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.

За ненадрупуващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпуската, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението

Провизии, условни задължения и условни пасиви

Провизия се признава, когато са изпълнени следните критерии:

- предприятието има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Размерът на признатата провизия трябва да бъде най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса:

Най-добрата оценка на разходите, необходими за покриване на текущо задължение, е сумата, която предприятието би платило пропорционално за погасяване на задължението към датата на баланса или за да го прехвърли към трета страна по същото време; често обаче е невъзможно или неоправдано скъпо да се погаси или прехвърли задължение към датата на баланса; въпреки това оценката на сумата, която предприятието би платило, за да погаси или прехвърли задължението, представлява най-добрата оценка на разходите, които биха били необходими за покриване на текущо задължение към датата на баланса;

Провизиите се преразглеждат към датата на всеки баланс и се пренасяват с цел да се отрази текущата най-добра оценка. Ако вече не е вероятно да бъде необходим изходящ паричен ресурс, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението, поддържането на провизията следва да се прекрати.

Отписаната неизплатена част от задължението, формирано от провизии, се отчита като финансов приход.

Условни задължения

Условните задължения не се признават в баланса на предприятието.

Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.

Когато предприятието е отговорно заедно и поотделно за дадено задължение, частта от задължението, която трябва да се покрие от другите страни, се третира като условно задължение. Предприятието признава провизия за частта от задължението, за която съществува вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически изгоди, освен в изключително редките случаи, когато не може да бъде направена надеждна оценка.

Условни активи

Условните активи не се признават във финансовите отчети, до момента, когато реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и признаването му е необходимо.

Предприятието оповестява условен актив , когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно.

Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване.

Продадената валута се оценява по валутния курс на продажбата.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Данъци от печалбата

Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. В случай, че вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението следва да се признае като актив.

Текущият данък от печалбата се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на финансовия отчет.

Текущият данък от печалбата се представя в отчета за приходите и разходите като разход за данъци от печалбата за периода, с който се намалява счетоводната печалба или се увеличава счетоводната загуба, освен в случаите когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.

Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит. Предприятието преразглежда към датата на всеки отчет непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци , за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Определеният върху облагаемите временни разлики данък от печалбата се признава като пасив по отсрочени данъци.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

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. Оценяването следва да отразява данъчните ефекти на начина, по който предприятието очаква да възстанови активите или да уреди пасивите.

В случаите когато за различните компоненти на данъчна печалба се прилагат различни данъчни ставки, активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по ефективната (и/или конкретната очаквана) данъчна ставка съгласно данъчното законодателство на база на очакваната данъчна печалба за периодите, в които активът се реализира или пасивът се уреди.

Измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци, освен тези , които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал, се представят във финансовия отчет като разход за данъци от печалбата.

Промяната в сумата на активите и пасивите по отсрочени данъци, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал се отчита в същата балансова статия.

Печалба, загуба за отчетния период

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва печалбата или загубата от обичайната дейност,

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

Приходи

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличението, свързани с вноските на акционерите

Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия:

- продавачът е прехвърлил на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките;
- продавачът не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция и стоки;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- продавачът има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходът, свързан със сделката за извършване на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката;
- етапът на завършеност на сделката за извършване на услуги към датата на съставянето на счетоводния баланс може надеждно да се определи;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на

сделката могат надеждно да бъдат измерени.

Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденди, се признава, когато:

- сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Приходите се признават, както следва:

- лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива;
- лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.
- Излишък на активи - приходът се признава при установяване на излишъка.
- Отписани задължения - приходът се признава при изтичане на давностния срок или при наличие на други основания за отписване на задълженията.

- Глоби, неустойки, лихви и други - приходът се признава след установяване на правото за тяхното получаване съгласно договор или чрез съдебен иск.
- Ценови разлики по липси и начети - признават се за приход при плащане на липсите или начетите.

Когато неплатена лихва се е натрупала преди придобиването на лихвоносна инвестиция, последващите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и периода след придобиването. Частта след придобиването се признава като приход, а с частта преди придобиването се намалява балансовата стойност на инвестицията.

Когато дивиденди от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденди се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

Разходи

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи които предприятието отчита и са свързани с обичайната дейност.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Свързани лица

Предприятието спазва разпоредбите на СС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица. Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без те да се отличават от тези между несвързани лица .

Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Събития след датата на баланса са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която годишният финансов отчет е одобрен за публикуване.

Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет.

Некоригиращи събития – са събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

Предприятието коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.

Предприятието не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на баланса. Когато некоригиращите събития след датата на баланса са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, предприятието оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:

-естеството на събитието;

-оценката на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет

Баланс

Нетекущи дълготрайни активи

Дългосрочни финансови активи

Балансовите стойности и движението на дългосрочните финансови активи е посочено в Приложение 1 към финансовия отчет.

Акции и дялове в предприятия от група

Участия	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.	
	размер %	стойност	размер %	стойност
Инвестмънтс Пропъртис ЕООД	100%	1	100%	1
Общо		1		1

Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия

Участия	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.	
	размер %	стойност	размер %	стойност
МЛ Строй ООД	40%	200	-	-
Общо		200		-

През отчетния период дружеството е придобило 40% от горното дружество чрез покупка на 883 580 бр. дяла с номинална стойност от 10 /десет/ лева всеки един.

Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Общо
Цена на придобиване			
Към 31.12.2016 г.	43	13	56
към 31.12.2017 г.	43	13	56
Амортизация			
Към 31.12.2016 г.		5	5
Пачислен		1	1
към 31.12.2017 г.	-	6	6
Балансова (Справедлива) стойност към 31.12.2016 г.	43	8	51
Балансова (Справедлива) стойност към 31.12.2017 г.	43	7	50

Текущи (краткотрайни) активи

Материални запаси

Вид	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Стоки /нето/	1 229	1 229
Земли	1 204	1 204
Сгради	25	25
Общо	1 229	1 229

Стоките включват недвижими имоти придобити от дружеството с цел продажба.

Вземания

Вид	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.	
	Общ размер	До 1 година	Общ размер	До 1 година
Вземания от клиенти по продажби в /нето/	-	-	2	2
Вземания бруто			2	2
Вземания по предоставени аванси на доставчици /нето/	1	1	-	-
Вземания по предоставени аванси	1	1		
Други вземания	-	-	10	10
Вземания по предоставени търговски заеми от несвързани лица			10	10
Общо	1	1	12	12

Парични средства

Вид	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	193	46
В лева	191	44
Във валута	2	2
Краткосрочни депозити	10 240	-
Общо	10 433	46

Валутният курс, използван за преизчисляване в отчетната валута на паричните позиции в чуждестранна валута към датата на отчета е : 1.95583 лева за 1 евро.

Собствен капитал

Записан капитал

Към 31.12.2017 год. Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 812 х.лв., (31.12.2016 год. – 268 х.лв.) разпределен на 812 броя поименни акции с номинална стойност 1000 лева всяка една. През текущия период е увеличен капитала на Дружеството с 544 хил. лв., чрез издаване на нови 544 броя акции с номинал от 1000 лв. „Логистичен Център Сливница“ ЕАД записва всички 544

броя акции от увеличението на капитала, като тяхната емисонна стойност е внесена изцяло. Извършено е преобразуване на Дружеството от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество.

Премии от емисии

Към 31.12.2017 год. – 11 457 хил. лв. (респ. 31.12.2016 г. – 1 х.лв.)

Увеличението е от превишение на емисонната над номиналната стойност при увеличението на капитала на дружеството.

Натрупана печалба, загуба от минали години, текуща печалба (загуба)

Финансов резултат	Стойност
Неразпределена печалба към 31.12.2016 г.	77
Увеличения от:	19
Печалба за годината 2017 г.	19
Печалба към 31.12.2017 г.	96
Непокрита загуба към 31.12.2016 г.	(622)
Загуба към 31.12.2017 г.	(622)
Финансов резултат към 31.12.2016 г.	(545)
Финансов резултат към 31.12.2017 г.	(526)

Задължения

Вид	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.	
	Общ размер	До 1 година	Общ размер	До 1 година
Задължения към доставчици	171	171	1 615	1 615
Общо	171	171	1 615	1 615

Отчет за приходи и разходи

РАЗХОДИ

Разходи за суровини и материали и външни услуги

Вид разход	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Съдебни такси	4	-
Одит	2	1
Други разходи за външни услуги	-	2
Общо	6	3

Разходи за персонала

Разходи за:	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Разходи за заплати	8	-
Разходи за осигуровки	2	-
Общо	10	-

Категории персонал	Средно списъчен състав	
	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Средно списъчен брой	1	-
Ръководители / по ДУК /	1	-

Разходи за амортизации и обезценка

Разходите за амортизация са показани в Приложение 1 „Справка за нетекущите (дълготрайните) активи“ към финансовия отчет.

Други разходи

Вид разход	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Местни данъци и такси	5	4
Разходи за лихви по просрочени задължения	-	86
Други разходи	-	1
Общо	5	91

ПРИХОДИ

Нетни приходи от продажби и други приходи

Вид приход	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Продажби на услуги в т.ч.	-	170
Посреднически услуги	-	170
Общо	-	170

Финансови приходи

Вид приход	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Други лихви и финансови приходи в т.ч.	42	1
Лихви по краткосрочни заеми	42	1
Общо	42	1

Други оповестявания

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

Предприятието оповестява следните свързани лица:

Мажоритарен собственик на капитала на Предприятието упражняващ контрол е Логистичен център Сливница ЕАД, притежаващ 67 % от капитала.

Ключов ръководен персонал на предприятието:

- Съвет на Директорите
 1. Логистичен център Сливница ЕАД
 2. Евгени Иванов Петков
 3. Калин Петров Петров
- Представяващ
 1. Евгени Иванов Петков

2. Условни активи и пасиви

Дружеството няма съществени условни вземания или задължения, потенциални искиове и други подобни към 31.12.2017 година.

Срещу дружеството не са предявявани съдебни искиове.

3. Действащо предприятие

Ръководството на дружеството счита, че предприятието е действащо и ще остане действащо няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Стратегиите на дружеството и плановите на ръководството за бъдещо развитие са насочени основно към реализиране на недвижимите имоти притежаваните от дружеството с цел продажби. Поради тази причина дружеството има история на загуби, като натрупаната загуба след данъци за годината завършваща на 31 декември 2017 год. е в размер на 622 хил. лв. Текущите пасиви превишават текущите активи със 170 хил.лв.. През текущия период е увеличен акционерният капитал Дружеството с 544 хил. лв., чрез издаване на нови 544 броя акции с номинал от 1000 лв. и емисионна стойност за една акция 22,059 лв., като тяхната емисионна стойност е внесена изцяло. Ръководството предприема действия за разширяване на дейността, увеличаване на обема на приходите и печалбите с цел покриване на натрупаните загуби и намаляване на задължността. Дружеството има подкрепата на акционерите за да продължи своята дейност като действащо предприятие.

Очакванията и предприетите действия от ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са, че то ще продължи да работи като действащо предприятие поне през следващия едногодишен период. Поради това активите и пасивите на дружеството са отразени във финансовия отчет при прилагане на принципа на действащо предприятие.

4. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

След края на отчетния период не са настъпили събития, както коригиращи, така и некоригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „А ПРОПЪРТИ“ АД

за 2017 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.39 от Закона за счетоводството, чл.187/д / и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през отчетната година. Данните от доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.

1. Обща информация за дейността на Дружеството

„А ПРОПЪРТИ“ АД е акционерно дружество, със седалище и адрес на управление - гр. София, п.к.1404,район „Триадица“, ж. к. „Манастирски ливади“, бл. 33, вх. А, ет. I, ап. I.

В изпълнение на изискванията на Закона за търговския регистър, дружеството е вписано в Търговския регистър, с ЕИК 175073141.

Съгласно протокол на ОСА от 04.04.2017г са взети решения:

- за увеличение капитала на дружеството чрез издаване на нови 544 акции с номинал 1000 лв.
- преобразуване в акционерно дружество
- промяна на наименованието „АГРИКА-2006“ ЕАД, като фирменото наименование е „А ПРОПЪРТИ“ АД.

Решенията за промените, които са настъпили в дружеството са публикувани в Търговския регистър на 10.04.2017г.

Към 31 декември 2017 г. основният капитал на дружеството е в размер на 812 бр. поименни акции с номинал 1000 лв. всяка една, разпределени както следва:
268 бр.(33%) – Наньо Ганев Корсаков , ном. ст-ст 1000 лв./бр.
544 бр.(67%) – Логистичен център Сливница ЕАД,

Дружеството е с едностепенна система на управление.

С протокол от извънредно Общо събрание на акционерите от 07.03.2017 г. е взето решение за промяна в съвета на директорите: Освободени са Николай Бакрачев и Александър Александров – до 07.03.2017г, като на тяхно място са избрани Евгени Иванов Петков и „Логистичен център Сливница“ ЕАД от 07.03.2017г.

Решенията за промените, които са настъпили в дружеството са публикувани в Търговския регистър на 20.03.2017г.

Съветът на директорите е в състав:

- Евгени Иванов Петков– Председател на СД и Изпълнителен директор
- „Логистичен център Сливница“ ЕАД – Член на СД
- Калин Петров Петров – Член на СД

Дружеството се представлява от Евгени Иванов Петков.

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, приети с Постановление № 394 от 30 декември 2015 година за изменение и допълнение на

Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, в сила от 01.01.2016 г.

Възприетата счетоводна политика е последователно прилагана през настоящата и през предходната година.

2. Резултати от дейността и финансово състояние на Дружеството

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване под наем на собствени недвижими имоти, посредничество при покупко – продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, предприемаческа дейност, търговско представителство, строеж, обзавеждане и архитектура на недвижими имоти с цел продажба и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

В резултат на извършваната основна дейност за 2017 г. Дружеството отчита приходи в общ размер на 42 хил. лв., За 2017 г. Дружеството отчита разходи в общ размер на 23 хил.лв . Дружеството приключва отчетната 2017 г. година с финансов резултат – печалба в размер на 19 хил. лв.

2.1. Финансови показатели

	2017 г.	2016 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Дълготрайни активи /общо/	251	52	199	383 %
Краткотрайни активи в т.ч.	11663	1287	10376	806 %
Материални запаси	1229	1229	0	0 %
Краткосрочни вземания	1	12	(11)	-92 %
Парични средства	10433	46	10387	22580 %
Обща сума на активите	11914	1339	10575	790 %
Собствен капитал	11743	(276)	12019	-4355 %
Финансов резултат	19	77	(58)	-75 %
Краткосрочни пасиви	171	1615	(1444)	-89 %
Обща сума на пасивите	171	1615	(1444)	-89 %
Приходи общо	42	171	(129)	-75 %
Приходи от продажби	0	170	(170)	-100 %
Разходи общо	23	94	(71)	-76 %

Коефициенти	2017 г.	2016 г.	Изменение	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0.00	(0.28)	0.28	-101 %
На активите	0.00	0.06	(0.06)	-97 %
На пасивите	0.11	0.05	0.06	133 %
Ефективност:				
На разходите	1.83	1.82	0.01	0 %
На приходите	0.55	0.55	0.00	0 %
Ликвидност:				
Обща ликвидност	68.20	0.80	67.41	8459 %
Бърза ликвидност	61.02	0.04	60.98	169802
Незабавна ликвидност	61.01	0.03	60.98	214104 %
Абсолютна ликвидност	61.01	0.03	60.98	214104%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	68.67	(0.17)	68.64	-40283 %
Задлъжнялост	0.01	(5.85)	5.87	-100 %

3. Численост и структура на персонала

В дружеството няма назначен персонал.

През 2017 г. са начислявани и изплащани възнаграждения по ДУК. Членовете на СД не са придобивали и прехвърляли акции и облигации. Членовете на СД участват в заседания на ОС само със съвещателен глас, освен ако не са акционери.

4. Предвиждано развитие на Дружеството и действия в областта на научно-изследователска дейност .

През 2017 год. Дружеството ще продължи ефективно да осъществява услугите от основната си дейност. Ръководството не възнамерява да променя дейността си в обозримо бъдеще.

През отчетната 2017 год. Дружеството не е извършвало действия в областта на научно-изследователската дейност.

5. Наличие на клонове

Дружеството „А Пропърти“ АД няма регистрирани клонове.

6. Финансови инструменти и финансова политика по финансовите рискове

6.1. Управление на финансовите рискове

6.1.1. Кредитен риск

Рискът че страна по финансови инструменти - активи на предприятието няма да успее да изплати задължението си и ще причини финансова загуба на предприятието.

6.1.2. Ликвиден риск

Рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви.

6.1.3. Пазарен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от три вида риск:

- Валутен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

- Лихвен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

- Друг ценови риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени /различни от тези,

възникващи от лихвен риск или валутен риск/, независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

Политиката на ръководството за цялостно управление на рисковете е съсредоточена и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат.

7. Информация изисквана по реда на чл.187д и 247 от Търговския закон.

7.1 Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

□ През годината дружеството не е извършвало сделки свързани с придобиване и прехвърляне на собствени акции от капитала на дружеството

7.2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

□ Дружеството не притежава собствени акции към 31.12.2017 г.

7.3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

□ През годината няма придобити и/или прехвърлени акции и облигации на дружеството

7.4. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

□ В устава и вътрешните документи на дружеството не се предоставят привилегии и облекчения на членовете на Съвета на директорите за придобиване на акции на дружеството, нито са предвидени специални забрани за това.

7.5. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

□ Евгени Иванов Петков не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Евгени Иванов Петков не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

Евгени Иванов Петков не участва в управлението на търговски дружества.

□ „Логистичен център Сливница“ ЕАД не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

„Логистичен център Сливница“ ЕАД притежава повече от 25 на сто от капитала - 67 % от „А Пропърти“ АД.

„Логистичен център Сливница“ ЕАД участва в управлението на „А Пропърти“ АД.

☐ Калин Петров Петров не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Калин Петров Петров не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговски дружества.

Калин Петров Петров участва в управлението на следните дружества:
„Логистичен център Сливница“ ЕАД, ЕИК 204387960.

8. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

След края на отчетния период не са настъпили събития, както коригиращи, така и не коригиращи, които да окажат съществено влияние върху активите, пасивите, собствения капитал и паричните потоци на дружеството.

20.04.2018 г.

Евгени Петков

Изпълнителен директор

на „А ПРОПЪРТИ“ АД

