ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 1
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД 3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 13
4. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА 13
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 13
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 14
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 14
8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ 14
9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 15
10. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ 15
11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 16
12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 16
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ 16
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 16
15. ПРОВИЗИИ ЗА НЕПОЛЗВАН ОТПУСК 16
16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ 16
17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 17
18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 17

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД

ЕИК по Булстат :201171725

Адрес на управление: гр. София, ул.Антим I, №14

за 2016 г.

	Наименование на приходите и разходите	Сума (в хил.лв.)	
		2016 г.	2015 г.
	а	1	2
1	Нетни приходи от продажби	70	125
2	Себестойност на продажбите	(75)	(87)
3	Брутна печалба или загуба (1-2)	(5)	38
4	Административни разходи	(8)	(8)
5	Други приходи	-	8
6	Разходи за лихви и други финансови разходи	(1)	(1)
7	Данък върху печалбата (икономия)	2	(4)
8	Финансов резултат (загуба)	(12)	33

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.02.2017 г.

Управител : *Тодор Стоянов*

Съставител: *Боряна Гановска*

Заверил съгласно доклад

Дата: 29.03.2017

Одитор: *Маргарита Радева*

0134 Маргарита Радева

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на РИЙТ ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ЕООД
ЕИК по БУЛСТАТ :201171725
Адрес на управление:София, ул. Антим I, № 14
към 31 декември 2016 година

АКТИВ		Сума	в хил. лв.
Раздели, групи, статии	*Приложения*	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Раздел: Нетекущи активи			
Група: Отсрочени данъци		7	5
Статия: Активи по отсрочени данъци		7	5
Общо: Раздел Нетекущи активи	10	7	5
Раздел Текущи активи			
Група: Парични средства и парични еквиваленти, в т.ч.:		1	29
в безсрочни сметки (депозити)		1	29
Общо: Раздел Текущи активи	11	1	29
СУМА НА АКТИВА		8	34

ПАСИВ		Сума	в хил. лв.
Раздели, групи, статии	*Приложения*	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Раздел: Собствен капитал			
Група: Записан капитал		5	5
Група: Натрупани печалби/(загуби) от минали години, в т.ч.:			
Неразпределена печалба		*37*	*4*
Непокрита загуба		*(81)*	*(81)*
Общо група: Натрупани печалби/(загуби) от минали години		(44)	(77)
Група: Текуща печалба/ (загуба)		(12)	33
Общо: Раздел Собствен капитал	12	(51)	(39)
Раздел: Провизии и сходни задължения			
Група: Други провизии и сходни задължения			
Статия: Провизии за неползван отпуск в т.ч		5	2
за възнаграждения	*15*	4	1
за социално осигуряване	*15*	1	1
Общо: Раздел Провизии и сходни задължения		5	2
Раздел: Задължения			
Група: Задължения към доставчици	13	1	1
до 1 година		*1*	*1*
Група: Задължения към свъртани лица	14	52	64
до 1 година		*52*	*64*
Група: Други задължения в т.ч.:		1	6
Статия: Данъчни задължения	*16*	*1*	*6*
до 1 година		*1*	*6*
Общо: Раздел Задължения		59	73
СУМА НА ПАСИВА		8	34

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.02.2017 г.

Финансовият отчет на страници от 1 до 19 е одобрен от Управителя
а е подписан на .....2017 г. от:

Управител : *Съставител:*

Тодор Стоянов *Боряна Гиновска*

Завери съгласно доклад: *Одитор:*

Дата: 29.03.2017 *Маргарита Радева*

0134 Маргарита Радева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД
ЕИК по БУЛСТАТ :201171725
Адрес на управление:София, ул. Антим I, № 14
за 2016г.

(в хил. лв)

Наименование на паричните потоци	приложения	2016			2015		
		Постъп-ления	*Плаща-ния*	*Нетен поток*	*Постъп-ления*	*Плаща-ния*	*Нетен поток*
Парични потоци от оперативна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		84	48	36	139	59	80
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		-	51	(51)	-	33	(33)
Платени/възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		-	12	(12)	7	27	(20)
Платени/ възстановени данъци върху печалбата		-	-	-	2	-	2
Други парични потоци от основна дейност		-	1	(1)	-	1	(1)
Всичко парични потоци от/(използвани в) основна дейност		84	112	(28)	148	120	28
Изменение на паричните средства				(28)			28
Парични средства на 1 януари				29			1
Парични средства на 31 декември	11			1			29

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.02.2017 г.

Управител : *Тодор Стоянов*

Съставител: *Боряна Гановска*

Заверил съгласно доклад

Одитор: *Маргарита Радева*

Дата: 29.03.2017

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД
ЕИК по БУЛСТАТ :201171725
Адрес на управление:София, ул. Антим I, № 14
за 2016г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	*Приложения*	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
			Неразпределена печалба	Ненокрита загуба		
Салдо на 31 декември 2014		5	-	(81)	4	(72)
Финансов резултат за текущия период		-	-	-	33	33
Прехвърляне на текуща печалба от 2014 г. като неразпределена печалба от минали години		-	4	-	(4)	-
Салдо на 31 декември 2015		5	4	(81)	33	(39)
Финансов резултат за текущия период		-	-	-	(12)	(12)
Прехвърляне на текуща печалба от 2015 г. като неразпределена печалба от минали години		-	33	-	(33)	-
Салдо на 31 декември 2016	12	5	37	(81)	(12)	(51)

Приложенията на страници от 5 до 19 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 24.02.2017 г.

Управител : *Съставител:*

Тодор Стоянов *Боряна Гиновска*

Заверил съгласно доклад *Одитор:*

Дата: 29.03.2017 *Маргарита Радева*

0134 Маргарита Радева Регистриран одитор

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД е дружество, създадено през м. юни 2010 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Антим I № 14. Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с решение под № 20100608104417. Последните промени в дружествения договор са от 23.12.2011 г.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2016 г. дружеството е изцяло собственост на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Тодор Стоянов. Конкретните правомощия на управителя се посочени в акта за учредяването на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД .

Дружеството е част от Групата Прайм Пропърти БГ АДСИЦ, който притежава 100% от капитала. Предприятието – майка е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Антим I № 14. Консолидираните финансови отчети на предприятието – майка могат да бъдат предоставени за разглеждане на следният адрес: гр.София, ул. Антим I № 14.

За 2016 г. средносписъчния брой на персонала в дружеството по категории работници и служители е както следва:

- Агент, управление на собствеността: 1 (31.12.2015 г.: 1);
- Домакин: 1 (31.12.2015 г.: 1);
- Градинар: 1 (31.12.2015 г.: 1).

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството през 2016 г. е поддръжка и управление на недвижими имоти и други дейности в тази връзка.

1.3. Структура на дружеството

Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2014 – 2016 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	**2014**	**2015**	**2016**
БВП в млн. лева *	82 164	86 373	66 834
Реален растеж на БВП **	1.7%	3%	3.4%
Инфлация в края на годината	(0.90)	(0.40)	0.1
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47419	1.7644	1.76804
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.60841	1.79007	1.85545
Основен лихвен процент в края на годината	0.02%	0.01%	0%
Безработица **	10.70%	7.9%	7%

** Към 30.09.2016 г. Липсват данни на годишна база*

*** Трето тримесечие на 2016 спрямо трето тримесечие на 2015 г.*

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Счетоводни стандарти, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изменени с ПМС №251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г., изменени с ПМС №394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2016 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи, включени в отчета за приходи и разходи се състоят от: банкови такси и комисиони.

2.6. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

• паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).

2.7. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.8. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2016 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване възлиза на 30.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии" – 7.1% за сметка на работодателя и 5.7% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО" – 2.8% за сметка на работодателя и 2.2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ", за фонд „Безработица" и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2017 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване се променя на 31.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2016 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- несъзнателно предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходите и разходите. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да

бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а реал. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се признават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

2.9. Собствен капитал

Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Едноличният собственик отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат

да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Към 31.12.2016 г. Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД има отрицателни нетни активи, но ръководството на дружеството е разработило бизнес-програма с пет годишен прогнозен разчет и в рамките на прогнозния период се предвижда реализирането на нарастващи печалби.

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ в качеството си на едноличен собственик на капитала и основен кредитор на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД е декларирало с писмо за подкрепа, че ще оказва активно съдействие на дружеството за реализиране на показателите, заложени в прогнозния разчет и че при необходимост ще увеличи капитала на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД с оглед на финансово стабилизиране и достигане на нормално ниво на капитализацията на дружеството.

2.10. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2016 г. е 10%. (2015 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31.12.2016 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2015 г.: 10%).

2.11. Финансови инструменти

2.11.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията "кредити и вземания". Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи или придобие съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва.

намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за приходите и разходите.

2.11.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение № 2.7).

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от услуги са от такси за управление и поддръжка на недвижим имот, собственост на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ: 70 х. лв. (31.12.2015 г.: 125 х. лв.)

4. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите приходи от дейността включват отписани задължения: няма (31.12.2015 г.: 8 х. лв.).

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват материали за поддръжка на недвижим имот 5 х.лв. (31.12.2015 г.: 16 х.лв.).

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2016	*2015*
	BGN '000	*BGN '000*
Строително- ремонтни работи	9	10
Счетоводно обслужване	8	8
Почистване	3	6
Абонаментно обслужване ПИИ	1	1
Поддръжка на асансьори	1	1
Ел.енергия и вода	-	12
Охрана	-	7
Други	2	1
Общо	**24**	**46**

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2016	*2015*
	BGN '000	*BGN '000*
Текущи възнаграждения	43	28
Неизползвани отпуски	3	-
Вноски по социалното осигуряване	8	5
Общо	**54**	**33**

8. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

Финансовите разходи включват банкови такси и комисионни 1 х.лв. (31.12.2015 г.: 1 х.лв.).

9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2016 *BGN '000*	*2015* *BGN '000*
Отчет за приходи и разходи		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	-	-
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	-	-
Отсрочени данъци върху печалбата		
Свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(2)	4
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходите и разходите	**(2)**	**4**
Равнение на данъчния разход за данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводна печалба/загуба за годината	(14)	37
Данъци върху печалбата – 10% (2015 г.: 10 %)	(2)	4
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетен в отчета за приходите и разходите	**(2)**	**4**
В т.ч. от обичайна дейност	**(2)**	**4**

10. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата към 31 декември са свързани със следните обекти в баланса:

	временна разлика *31/12/2016* *BGN '000*	*данък* *31/12/2016* *BGN '000*	*временна разлика* *31/12/2015* *BGN '000*	*данък* *31/12/2015* *BGN '000*
Данъчна загуба	55	6	44	4
Компенсируеми отпуски	5	-	-	-
Обезценка на вземания	7	1	7	1
Общо пасиви по отсрочени данъци	**67**	**7**	**51**	**5**

11. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Наличните към 31.12.2016 г. парични средства са по сметки на дружеството в банка ДСК ЕАД.

12. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2016 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 5 х.лв. Едноличен собственик на дружеството е Прайм Пропърти БГ АДСИЦ с 100% участие в капитала.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Задълженията към доставчици са левови, безлихвени и текущи и са към доставчици в страната, свързани с предоставени услуги: 1 х.лв. (31.12.2015 г.: 1 х.лв.)

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Търговските задълженията към свързани лица са левови, безлихвени и текущи и са към Прайм Пропърти БГ АДСИЦ : 52 х.лв.(31.12.2015 г.: 64 х.лв.).

Дружеството няма задълженията към свързани лица, изискуеми след повече от 5 години (31.12.2015 г.: няма).

15. ПРОВИЗИИ ЗА НЕПОЛЗВАН ОТПУСК

Провизиите към персонала включват:

- начисления в размер на 4 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2015 г.: 1 х.лв.).

Провизиите за социално осигуряване включват начислени осигуровки върху неизползвания платен годишен отпуск в размер на 1 х.лв. (31.12.2015 г.: 1 х.лв.).

На база извършени приблизителни оценки, ръководството преценява, че задълженията към персонала, дължими като обезщетение при пенсиониране са несъществени.

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения на дружеството са текущи за данък добавена стойност: 1 х.лв. (31.12.2015 г.: 6 х.лв.)

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии, както следва:

- по ДДС – до 31.12.2013 г.
- по Корпоративен данък – до 31.12.2013 г.

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Дружество	**Вид свързаност**	**Период на свързаност**
Тодор Стоянов	Управител	2016 г. и 2015 г.
Прайм Пропърти БГ АДСИЦ	Предприятие -майка	2016 г. и 2015 г.
Членовете на Съвета на директорите на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ и свързаните с тях дружества	Чрез предприятието майка	2016 г. и 2015г.

През 2016 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

Продажбите на свързани лица представляват услуги към Прайм Пропърти БГ АДСИЦ, свързани с поддръжка на недвижим имот: 70 х. лв. (31.12.2015 г.: 50 х.лв.)

Покупките от свързани лица са свързани с получени услуги от Прайм Пропърти БГ АДСИЦ: няма (31.12.2015 г.: 14 х.лв.).

18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 1 хил. и привлича кредитни средства .

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци.

31 декември 2016 г.	на виждане BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	без матуритет BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи							
Парични средства и парични еквиваленти	1	-	-	-	-	-	1
Общо	**1**	-	-	-	-	-	**1**
Финансови пасиви							
Задължения към свързани лица	-	52	-	-	-	-	52
Задължения към доставчици	-	1	-	-	-	-	1
Общо:	-	**53**	-	-	-	-	**53**

31 декември 2015 г.	**на виждане BGN '000**	**До 1 м. BGN '000**	**от 1 до 3 м. BGN '000**	**от 3 м. до 1 г. BGN '000**	**над 1 г. BGN '000**	**без матуритет BGN '000**	**Общо BGN '000**
Финансови активи							
Парични средства и парични еквиваленти	29	-	-	-	-	-	29
Общо	**29**	-	-	-	-	-	**29**
Финансови пасиви							
Задължения към свързани лица	-	64	-	-	-	-	64
Задължения към доставчици	-	1	-	-	-	-	1
Общо:	-	**65**	-	-	-	-	**65**

Риск на ликвоносни парични потоци

Дружеството не е изложено на ликвен риск от своите активи и пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.