

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ С
НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Настоящият отчет съдържа 25- страници
Март 2018, София

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за 2017

	Бележки	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Приходи от услуги	5.1	5 679	4 385
Разходи за материали	5.2	(258)	(905)
Разходи за външни услуги	5.3	(4 547)	(2 964)
Разходи за амортизация	6	(8)	(7)
Разходи за персонала	5.4	(539)	(502)
Други разходи за дейността	5.5	(67)	(100)
Печалба от оперативна дейност		260	(93)
Финансови приходи/(разходи), нетно	5.6	(239)	(189)
Печалба преди данъци върху печалбата		21	(282)
Разход за данъци върху печалбата	5.7	1	
Нетна печалба за годината		22	(282)
Друг всеобхватен доход за годината			
Общ всеобхватен доход		22	(282)

Управител:

Мария Георгиева Аврамова

Съставител:

Веселина Георгиева Михайлова

Дата: 14/03/2018 г.

Заверил:

Петранка Иванова



Handwritten signature of Petranka Ivanova and a blue oval stamp containing the text: 0314 Петранка Иванова, Регистриран одитор.

26.04.2018 г.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2017 година

	Бележки	31 декември 2017 BGN'000	31 декември 2016 BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	6	22	17
Инвестиционни имоти	7	9 278	9 278
Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	1 820	915
Вземания от свързани предприятия	14	711	
Парични средства и парични еквиваленти	9	46	56
Разходи за бъдещи периоди		1	
ОБЩО АКТИВИ		11 878	10 266
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	4 866	4 866
Натрупани печалби/загуби от мин.години		(89)	193
Текуща печалба		22	(282)
Общо собствен капитал		4 799	4 777
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Лихвоносни задължения и привлечени средства	11	1 056	2 808
Задължения към свързани лица	14	2 935	-
Пасиви по отсрочени данъци	13	138	139
Текущи задължения			
Текуща част на лихвоносни задължения и привлечени средства	11	1 341	1 999
Задължения към свързани лица	14	792	
Търговски и други задължения	12	817	543
ОБЩО ПАСИВИ		7 079	5 489
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		11 878	10 266

Управител: Мария Георгиева Аврамова

Съставител: Веселина Георгиева Михайлова

Дата: 14/03/2018 г.

Заверил :

Петранка Иванова

0314 Петранка
Иванова
Регистриран одитор
26.04.2018 г.



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за 2017 година

Бележки	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 282	4 408
Плащания на доставчици	(6 974)	(3 968)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(500)	(499)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(60)	(43)
Други постъпления/(плащания), нетно	(44)	(44)
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(296)	(146)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиции		(650)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		(650)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	3 117	5 450
Плащания по заеми, предоставени заеми	(2 830)	(4 678)
Други постъпления/плащания	(1)	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	286	771
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	(10)	(25)
Парични средства на 1 януари	56	81
Парични средства на 31 декември	46	56

Управител:

Мария Георгиева Аврамова

Съставител:

Веселина Георгиева Михайлова

Дата: 14/03/2018 г.

Заверил:

Петранка Иванова



(Handwritten signature of Petranka Ivanova)



26.04.2018г.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2016 година

	Основен акционерен капитал BGN'000	Целеви резерви BGN'000	Натрупани печалби BGN'000	бележка 10	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 31 декември 2015 г.	4 866		193		5 059
Нетна печалба/загуба за годината			(282)		(282)
Общ всеобхватен доход за годината			(282)		(282)
Други изменения					
Салдо на 31 декември 2016 г.	4 866		(89)		4 777

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2017 година

	Основен акционерен капитал BGN'000	Целеви резерви BGN'000	Натрупани печалби BGN'000	бележка 10	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 31 декември 2016 г.	4 866		(89)		4 777
Нетна печалба/загуба за годината			22		22
Общ всеобхватен доход за годината			22		22
Други изменения					
Салдо на 31 декември 2017 г.	4 866		(67)		4 799

Пояснителните бележки на страници от 5 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител:

Мария Георгиева Аврамова

Съставител:

Веселина Георгиева Михайлова

Дата: 14/03/2018 г.

Заверил:

Петранка Иванова



0314 петранка
Иванова
Регистриран одитор
26.04.2018

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Авто Юнион Пропъртис” ЕООД е търговско дружество, учредено на 08.02.2008 г., регистрирано в ТР на 03.04.2008 г. и с адрес на управление: гр Етрополе, ул. “Мико Лаков” № 4, ЕИК 200075332, ДДС № BG200075332

1.1. Собственост и управление

Регистрираният капитал на дружеството е 4 866 хил. лева, разпределен в 4 866 х.броя дяла с номинална стойност 1 лв. Записаният капитал е изцяло внесен, чрез апортна вноска на 8 имота. Собственик на капитала на дружеството е :

1. „Пауър Лоджистикс“ ЕАД, гр. Етрополе

Дружеството се представлява и управлява от Управителя – Мария Аврамова

1.2. Резюме на дейността

Предметът на дейност на дружеството е покупка, строителство и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба, търговски представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, рекламна, комисионна дейност, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводство, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона. С решение № 190/20.03.2013 г. на КФН, “Авто Юнион Пропъртис” ЕООД е одобрено за обслужващо дружество на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ. С решение № 181/17.03.2015 г. на КФН, “Авто Юнион Пропъртис” ЕООД е одобрено за обслужващо дружество на СЛС Имоти АДСИЦ. Обслужващото дружество осигурява извършването на всички необходими дейности по обслужването и поддържането на недвижимите имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция в съответствие със Закона и с Устава на Дружеството със специална инвестиционна цел. Отчетната и функционалната валута на дружеството е лев (BGN). Настоящият финансов отчет е издаден на 14.03.2018 г. Този финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2016 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на

информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.1.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.1.1.1. Променени стандарти и разяснение, които са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г.

Приетата счетоводна политика на Дружеството е в съответствие със счетоводната политика от предходната финансова година, с изключение на посочените по-долу изменени МСС/МСФО в сила от 01.01.2017 г. Въпреки че измененията в стандартите се прилагат за първи път през 2017 г., те нямат съществен ефект върху годишния финансов отчет на дружеството.

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.
- Изменения на МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;

2.1.1.2. Издадени или изменени стандарти, които все още не са влезли в сила

- Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- Пояснение към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;
- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.;
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.

2.1.1.3. Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети:

- МСФО 17: Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017), в сила от 1 януари 2021;
- КРМСФО 22: Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- КРМСФО 23: Несигурност при определяне на данъци върху дохода (издаден на 7 юни 2017), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на транзакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.;
- Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- Изменения към МСФО 9: Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Изменения към МСС 28: Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- Годишни подобрения към МСФО 2015–2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;

2.2. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

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

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

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалния курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 30.12.2016 г. и 29.12.2017 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третираат като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за доходите като финансови приходи и разходи.

2.4. Приходи

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

При продажбите на продукция и стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността преминават в купувача.

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за доходите, като се посочват нетно. Те включват: курсови разлики от валутни операции, лихви и банкови такси по заеми.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имотите машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др. Прага на същественост за имотите машините и оборудването е 700 лева.

Последващо оценяване

Избраният подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е подхода - цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати, или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Методи на амортизация

Използва се линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен, като е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемите морално остаряване. Срокът на годност по групи активи е както следва:

- машини и оборудване – 2-3 г.

- компютри – 2 г.
- стопански инвентар – 6-7 г.
- транспортни средства – 4 г.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в баланса по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Прилага се линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот на актива, както следва:

- права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- програмни продукти – 2 години или срок на договора;
- продукти от развойна дейност – до 5 години;
- интернет-сайтове – за срока на договора.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за доходите.

2.8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се държат за доходи от наеми и/или заради увеличение на тяхната стойност. Те са представени в баланса по тяхната справедлива стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката. Последващата оценка на инвестиционните имоти се извършва като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на отчета за финансовото състояние и цената по която, имотът може да бъде разменен между две страни при сключване на сделка.

Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител веднъж на 5 /пет/ години.

Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в Отчета за всеобхватния доход.

2.9. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по себестойност.

Притежаваните дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за доходите.

2.10. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да се доведе даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността, както следва:

Стоки – всички доставни разходи, които включват фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов вид за продажба;

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност)

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. Тя се определя на база анализ от специалисти в дружеството, като се използва информация за цени от последни доставки и/или офертни цени на материални запаси от същия вид.

2.11. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.12. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до 3 месеца.

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%);

• лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност се включват в оперативна дейност, а лихвите по разплащателни и депозитни сметки се включват в оперативна дейност;

• краткосрочно блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти.

2.13. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.14. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, се оценяват последващо по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като

финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.15. Лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира съществена част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на имотите, машините и оборудването на лизингодателя и се представя в баланса като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция от лизинга е брутната инвестиция, намалена с непризнатия финансов приход. Брутната инвестиция е сумата на минималните лизингови плащания по финансовия лизинг и негарантираната остатъчна стойност, принадлежаща на лизингодателя.

Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на съответния актив.

Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансов разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение (вземане). Определените на такава база лихвени разходи (приходи), свързани с наетия (предоставен) под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението (вземането) към лизингодателя (от лизингополучателя) и се включват в отчета за доходите през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за доходите на база линеен метод за периода на лизинга.

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

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите за периода. Трудовите отношения с работниците и служителите и дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" и здравно 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 Кодекса за социално осигуряване. Общият размер на вноската за: фонд "Пенсии"; допълнително задължително пенсионно осигуряване; фонд "Общо заболяване и майчинство"; фонд "Безработица" и здравното осигуряване за 2017 г. за работещите при условията на трета категория труд 31.30% (разпределено както следва 17,96% за сметка на работодателя и 13,34% за сметка на осигуреното лице). Общият размер на вноската за: фонд "Пенсии"; допълнително задължително пенсионно осигуряване; фонд "Общо заболяване и майчинство"; фонд "Безработица" и здравното осигуряване за 2016 г. за работещите при условията на трета категория труд 30.30% (разпределено както следва 17,40% за сметка на работодателя и 12,90% за сметка на осигуреното лице).

Изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "Трудова злополука и професионална болест", която за 2016 год. е в размер 1.1 %, за 2017 г. е в размер на 1.1 %.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При

тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове "Пенсии", фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест", както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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 персоналет е положил труд за тях, или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Също така към датата на всеки финансов отчет се прави оценка на сумата на очакваните разходи 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 за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни 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 предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността им в отчета за доходите.

Към датата на издаване на настоящия финансов отчет, в дружеството не е изготвен актюерски доклад, с изчисления относно дългосрочните им задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране.

2.18. Капитал и резерви

Дружеството е дружество с ограничена отговорност – капиталово дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на капитал, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите към тях. Съдружниците отговарят за задълженията до размера на своето участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.19. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2017 г. е 10% (2016 г. 10%).

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 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 преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

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 31.12.2017 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2016 г.: 10%).

2.20 Възнаграждение на одиторите

Съгласно чл. 30 на Закона на счетоводството в приложението се оповестяват начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието, поотделно за: независим финансов одит, данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита. В приложението на консолидирания финансов отчет се оповестява по аналогичен начин информацията, посочена в изречение първо, по отношение на предприятията, включени в консолидацията.

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN '000	BGN '000
Независим финансов одит	3	3
Данъчни и други консултации		
	3	3

2.21 Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството няма практика да работи с деривативни инструменти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. 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 услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на управителя и финансовите експерти на дружеството съгласно политиката, определена от управителя, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

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.

Пазарен риск

а.Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги се осъществяват също в лева.

б.Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в една група: парични средства (в брой и по банкови сметки) Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството ползва и привлечени кредитни ресурси.

За да контролира риска дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения, а натрупаните стари задължения се погасяват по индивидуални споразумения с длъжниците.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството има значителна концентрация на лихвоносни активи. Заеми от фирми и облигационен заем, затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Същевременно изходящите парични потоци за 2017 г. на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД са изложени на лихвен риск от ползване на облигационен заем договорен с фиксиран лихвен процент. Заемите и кредитите откриват експозиция за риск за дружеството спрямо промените в справедливата стойност на лихвените равнища.

За останалите финансови пасиви дружеството не е изложено на лихвен риск, защото те са обичайно търговски и безлихвени. Средствата по разплащателни сметки се олихвяват с лихвени проценти, съгласно тарифите на съответните банки, които се запазват относително постоянни за по-дълъг период от време.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. Изчисления се правят за значителните лихвоносни позиции.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към датата на баланса. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането и респективно задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

<i>12/31/2016</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>1-3 м.</i>	<i>3-12 м.</i>	<i>1-2год.</i>	<i>3-5 год.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>
	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>
Финансови активи						
Търговски вземания	873					873
Парични средства	56					56
	<u>929</u>					<u>929</u>
Финансови пасиви						
Задължение по заеми			1 999	2 808		4 807
Търговски задължения	462					462
	<u>462</u>	<u>-</u>	<u>1 999</u>	<u>2 808</u>		<u>5 269</u>
<i>12/31/2017</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>1-3 м.</i>	<i>3-12 м.</i>	<i>1-2год.</i>	<i>3-5 год.</i>	<i>Общо</i>
	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>	<i>BGN</i>
	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>	<i>'000</i>
Финансови активи						
Търговски вземания	2 528					2 528
Парични средства	46					46
	<u>2 574</u>					<u>2 574</u>
Финансови пасиви						
Задължение по заеми			1 341	3 991		5 332
Търговски задължения	1 498					1 498
	<u>1 498</u>	<u>-</u>	<u>1 341</u>	<u>3 991</u>		<u>6 830</u>

3. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са:

- на повтаряща се база – финансовите активи на разположение и за продажба, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, облигационни заеми, търговски и други вземания и задължения.

- на неповтаряща се база – нефинансови активи като; нетекущи активи, държани за продажба.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или

пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарния подход.

Дружеството прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за финансовите активи на разположение и за продажба.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 - Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 - Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 - Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството се разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта съставителя, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители. Дружеството използва експертната на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти – на 5 години. Предходната преоценка на инвестиционни имоти е към 31.12.2013 г., като увеличението от преоценка е в размер на 1 400 х.лв.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството съставителя прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценки или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени. При необходимост се консултира с външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на съвета на директорите и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството групира съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

Не се оповестяват справедливи стойности на финансови инструменти като търговски вземания и задължения и търговски заеми, тъй като балансовите им стойности са разумно близки до справедливата им стойност.

4. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ ЗАЛОЗИ:

С Договор за встъпване в дълг от 18.12.2014 г. „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е съдлъжник по договор за „Ипотечен кредит – рента“ между ОББ АД и „ВИ АЙ ПРОПЪРТИС“ ЕООД. Сумата получена от „ВИ АЙ ПРОПЪРТИС“ ЕООД е в размер на 570 хил.евро.

5. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5.1 ПРИХОДИ ОТ УСЛУГИ (НЕТНО)

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Приходи по договор за обслужване	131	268
Приходи от обслужване на сграда	21	20
Приход от счетоводна обслужване	8	3
Приходи от строителна дейност	5 492	4 094
Приходи от наем	26	-
Приходи от аренда / наем на земеделска земя	1	-
Брутна печалба	5 679	4 385

5.2 РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Канцеларски материали	1	1
Гориво	12	20
Строителни материали	245	884
Общо	258	905

5.3 РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Наем	163	178
Телефон и интернет	9	8
Транспорт	2	5
Възнаграждение събираемост	78	22
Разходи за одит	3	3
Подизпълнители СМР	4 275	2 733
Застраховки	1	1
Други	16	14
Общо	4 547	2 964

5.4 РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Разходи за възнаграждения	467	433
Разходи за осигуровки	72	69
Общо	539	502

5.5 ДРУГИ РАЗХОДИ

	2016	2016
	BGN '000	BGN '000
Данъци и такси	39	32
Ваучери за храна	14	14
Други	14	54
Общо	67	100

5.6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Финансови приходи, по видове:		
Приходи от лихви		
Общо:		
Финансови разходи, по видове:		
Разходи за лихви	(238)	(188)
Други	(1)	(1)
Общо:	(239)	(189)
НЕТНО	(239)	(189)

5.7. РАЗХОД ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Отчет за доходите	21	(282)
Текущ данък върху печалбата - 10 % (2016 г.: 10%)		
Отсрочен данък върху печалбата – данъчен актив в/у отпуски	1	-
Общо разход за данъци от печалбата, отчетен в отчета за доходите	1	-

Не е начисляван актив върху временни разлики от данъчни загуби и лихви.

6. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

(хил.
лв)

<i>Отчетна стойност</i>	Транспортни средства	Машини, съоръжения и оборудване	Компютри	Други	Нематериални активи	Общо
Салдо на 1 януари 2017 г.	12		5	13		30
Придобити		2		11		13
Отписани						-
Салдо на 31 декември 2017 г.	12	2	5	24	-	43
<i>Нагрупана амортизация</i>	Транспортни средства	Машини, съоръжения и оборудване	Компютри	Други	Нематериални активи	Общо
Салдо на 1 януари 2017 г.	(6)		(4)	(3)		(13)
Начислена амортизация за годината	(4)	(1)		(3)		(8)
Отписана амортизация						
Салдо на 31 декември 2017 г.	(10)	(1)	(4)	(6)	-	(21)
<i>Балансова стойност към 31 декември 2017 г.</i>	2	1	1	18	-	22

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

7.1. Инвестиции в имоти към 31.12.2017 г. - УПИ

	<u>ПЛОЩ /КВ. М./</u>		<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>хил.лева</u>	<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>хил.лева</u>
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
с.Труд, обл.Пловдив, УПИ 9 127 кв.м.	9 127	9 127	1 234	1 234
с.Труд, обл.Пловдив, УПИ 5 338 кв.м.	5 338	5 338	559	559
с.Труд, обл.Пловдив, УПИ 4 439 кв.м.	4 439	4 439	465	465
гр.София, жк.Люлин, НПИ 905, 1 600 кв.м.	1 600	1 600	358	358
гр.София, жк.Люлин, НПИ 906, 1 180 кв.м.	1 180	1 180	264	264
гр.София, жк.Люлин, НПИ 1060, 3 170 кв.м.	3 170	3 170	709	709
Гр.София, жк.Дружба, Земя 3 025 кв.м.	3 025	3 025	728	728
общо:			4 317	4 317

Имотите в с.Труд са ипотекирани в полза на УниКредит Булбанк АД, по договор за банков кредит със „Стар Моторс“ ЕООД.

Имотите в гр.София, жк.Люлин са ипотекирани в полза на УниКредит Булбанк АД, по договор за банков кредит с „Ауто Италия“ ЕАД.

Имотът в гр.София, жк.Дружба е ипотекiran в полза на Общинска банка АД по договор за банков кредит с „Авто Юнион“ АД.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

7.2. Инвестиции в имоти към 31.12.2017 г. – земеделски земи

категория на земята	брой на имотите		площ /дка/		балансова стойност /хил.лв/	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
III категория	1	1	13	13	2 339	2 339
V категория	2	2	11	11	2 622	2 622
Общо:	3	3	24	24	4 961	4 961

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, притежава земеделски земи разположени в 2 общини, както следва:

Област	Площ /дка/	%
Бургас	13	54%
София	11	46%
общо:	24	100%

Имотът в гр.Бургас е ипотekiран в полза на Българска банка за развитие АД, по договор за банков кредит с „Авто Юнион“ АД.

Имотът в с.Лозен, общ.Столична е ипотekiран в полза на Общинска Банка АД, по договор за банков кредит с „Еврохолд имоти“ ЕАД.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2017 г. хил. лв.	2016 г. хил. лв.
<i>Нетекущи вземания</i>		
Общо нетекущи вземания		
<i>Текущи вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	1 817	873
Депозити	2	2
Други	1	40
Общо текущи вземания	1 820	915

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Разплащателни сметки	29	4
Парични средства в каса	17	52
Общо	46	56

10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Основен акционерен капитал	4 866	4 866
Нерапределена печалба	1 093	1 093
Непокрита загуба	(1 182)	(900)
Текуща печалба/загуба	22	(282)
Общо	4 799	4 777

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

Към 31.12.2017 г. регистрираният акционерен (дружествен) капитал на "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД възлиза на 4 866 х.лв.

11. ЛИХВОНОСНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И ПРИВЛЕЧЕНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
До 1 година	1 341	1 999
Над 1 година	1 056	2 808
Нетни задължения	2 397	4 807

11.1 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
До 1 година	1 341	1 999
Над 1 година	1 056	2 808
Нетни задължения	2 397	4 807

Дружеството има сключени договори за заем с „Лаудспикърс Си Ей“ ЕООД с лихвен процент 6.0 %, „Старком Холдинг“ АД с лихвен процент 5.5 %, „Авто Юнион“ АД с лихвен процент 5.5%, с „Н Ауто София“ ЕАД с лихвен процент 5.5 % и със „Синтетика“ АД с лихвен процент 5.1%.

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	706	462
Задължения към персонала	53	44
Осигурителни задължения	16	6
Данъчни задължения	42	31
Общо	817	543

13. ДАНЪЧНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Данъчни активи</i>		
Данъчен актив върху отпуски	2	1
Общо данъчни активи	2	1
<i>Данъчни пасиви</i>		
Данъчен пасив върху преоценка на ИИ	(140)	(140)
Общо данъчни пасиви	(140)	(140)
Общо - нетирани	(138)	(139)

14. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания – майка

Крайната компания – майка на Дружеството е Евроаутосервиз ЕООД.

Компания – майка

Компания майка е Пауър Лоджистикс ЕАД.

Други свързани лица:

Консорциум Лозенец Билд, Криейтив софтуеър солюшънс ЕООД и Елит Строителна компания ЕООД са свързани лица под общ контрол.

Сделки със свързани лица,
отразени в отчета за всеобхватния
доход

Приходи от продажби	Разходи за лихви	Приходи от лихви по заеми
хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.

Други свързани лица (под общ
контрол)

	2016			
Консорциум Лозенец Билд	2017	6 203	-	
Дружество - майка				
	2016			
Евроаутосервиз ЕООД	2017		115	
ОБЩО	2016			
ОБЩО	2017	6 203	115	

Сделки със свързани лица, отразени в
отчета за финансовото състояние

Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
хил. лв.	хил. лв.

Други свързани лица (под общ
контрол)

	2016		
Консорциум Лозенец Билд	2017	711	792
Дружество - майка			
	2016		
Евроаутосервиз ЕООД	2017		2 935
ОБЩО	2016		
ОБЩО	2017	711	3 727

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК
на АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
гр. Етрополе

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Извършения от мен одит е в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моята отговорност съгласно тези стандарти е описана допълнително в раздела от моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Независима съм 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 моя одит на финансовия отчет в България, като изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Считам, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето 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 моя одиторски доклад, върху него.

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

Във връзка с моя одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършила, достигам до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Няма какво да докладвам в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, изпълних и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 ме 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, моето 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 Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) 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

Моята цел е да получа 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 издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и 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 оказат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето 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.
- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам 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 достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлече внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

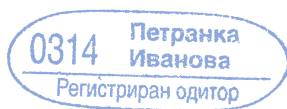
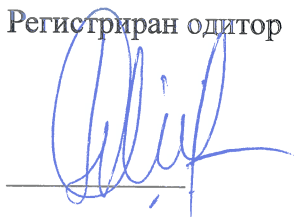
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА "Авто Юнион Пропъртис" ЕООД 2017 ГОДИНА

- оценявам 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.

Комуникирам с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

ПЕТРАНКА ИВАНОВА

Регистриран одитор



26.04.2018, гр. София

адрес на одитора: гр.София, ул.Клокотница, №55, ап.10