Име на дружеството:	**НЕО КИТЕН ЕООД**
Управител:	**Стефан Димитров**
Съставител:	**Интерфинансист ООД**
Адрес на управление:	**гр.Димитровград** **ул. Химкомбинатска № 3**
Юрист:	**Никола Грозев**
Обслужваща банка:	**УниКредит Булбанк АД**
Одитор:	**д.е.с. Валентина Димитрова** **регистриран одитор**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА НЕО КИТЕН ЕООД ЗА 2017 ГОДИНА

I.Обща информация за дружеството

Нео Китен ЕООД е дружество, създадено през месец декември 2000 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.Димитровград, ул.Химкомбинатска № 3. Съдебната регистрация на дружеството е от 2000 г., решение № 347/27.12.2000 г. на Хасковски окръжен съд.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Димитър Христов Димитров до 05.11.2017г, а след тази дата от новоизбрания управител Стефан Димитров Димитров, вписан на 06.11.2017г.

Към 31.12.2017г. общият брой на персонала в дружеството е 4 работници и служители (2016:5).

Предметът на дейност през 2017г. включва отдаване под наем на инвестиционни имоти в град Китен и експлоатация на база за отдих град Батак.

Годишният финансов отчет на Нео Китен ЕООД е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти, в сила от 01.01.2016г.

II. Преглед на дейността на дружеството през 2017 година

Контрагенти

В хода на своята дейност дружеството има взаимоотношения с:

- Клиенти, на които дружеството отдава под наем собствени сгради и части от сгради. Взаимоотношенията с тях формират търговските вземания. Търговските вземания се отчитат и представят по себестойност, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителна 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 отписват, когато има категорична индикация, че вземането няма да бъде събрано или когато настъпи законово основание за отписването му. Вземанията на дружеството към 31.12.2017г. са 7 хил.лв. (2016г. – 17 хил.лв.)

- Доставчици, от които дружеството получава материали, стоки и услуги. Взаимоотношенията с тях формират търговски задължения. Задълженията към доставчици се отчитат по цена на придобиване, която се приема за справедлива стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Задълженията към доставчици и клиенти през 2017 са 63 хил.лв., а през 2016г.: 65 хил.лв.

III. Анализ на резултатите от дейността през 2017 година

1. Нетни приходи от продажби и структура на приходите от продажби

Приходи от продажби:	**2017**		**2016**		**Изменение**	
	Ст-ст хил.лв	%	Ст-ст хил.лв	%	Ст-ст хил.лв	%
Услуги (наеми)	172	100	183	100,0	(11)	(6,01)
Общо	**172**	**100**	**183**	**100**	**(11)**	**(6,01)**

2. Разходи за дейността и структура на разходите

Разходи	2017		2016		Изменение	
	Ст-ст хил.лв	%	Ст-ст хил.лв	%	Ст-ст хил.лв	%
Разходи за материали	10	7,69	11	8,53	(1)	(9,09)
Разходи за външни услуги	20	15,38	14	10,85	6	42,86
Разходи за персонала	45	34,62	49	37,98	(4)	(8,16)
Разходи за амортизация и обезценка	55	42,31	55	42,64	-	-
Общо	130	100,00	129	100,00	1	0,78

Запазва се структурата на разходите през 2017 г. спрямо 2016 г. С най-висок относителен дял в разходите за за амортизация и обезценка.

Намалението на разходите за персонала с 4 хил.лв. (8,16 %) се дължи на намаление броя на персонала.

3.Баланс

Актив				
	2017 г.	2016 г.	Изменение	
Категория	**Ст-ст хил.лв**	**Ст-ст хил.лв**	**Ст-ст хил.лв**	**%**
I.Дълготрайни активи				
1.Земи и сгради	341	343	(2)	(0,58)
2.Оборудване и инвентар	1	1	-	-
3.Разходи за придобиване на ДМА	14	14	-	-
II.Отсрочени данъци	5	5	-	-
III.Дългосрочни финансови активи				
1.Дългосрочни инвестиции	867	919	(52)	(5,66)
IV.Нематериални активи	-	1	(1)	-
V.Краткотрайни активи				
1.Търговски и други вземания	7	17	(10)	(58,82)
2.Парични средства	156	77	79	102,60
VI.Разходи за бъдещи периоди	1	-	1	-

Най-съществено измение в активите се наблюдава при паричните средства – увеличение с 79 хил.лв.

Пасив				
	2017 г.	2016 г.	Изменение	
Категория	**Ст-ст хил.лв**	**Ст-ст хил.лв**	**Ст-ст хил.лв**	**%**
I.Собствен капитал				
1.Основен капитал	10,180	10,180	-	-
2.Резерви	263	237	26	10,97
3.Финансов резултат	38	46	(8)	(17,39)
II.Привлечен капитал				
2.Задължения към клиенти и доставчици	63	65	(2)	(3,08)
3.Други задължения в т.ч. данъчни задължения	10	11	(1)	(9,09)

Най-съществено е изменението в задължения към клиенти и доставчици 2 хил.лв.

III.Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове в страната и/ или в чужбина. Но притежава инвестиционни имоти в град Китен и експлоатация на база за отдих град Батак.

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводна приключване

Не са настъпили значими промени в условията за търговия и икономическия климат, в които Дружеството работи; не са настъпили някакви събития в известните ни области на риск и в условните ангажименти, не са вписани нови неотменими ангажименти, заеми или гаранции; не са настъпили някакви събития в отношенията на Дружеството с неговите клиенти, служители, основни доставчици и правителството.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дейността на дружеството не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

VI. Предвиждано развитие на дружеството

През 2018 г. дружеството предвижда запазване обема на приходи от наеми.

Това следва да се постигне чрез по-гъвкава пазарна политика в условията на все по-засилваща се конкуренция и растящи изисквания към бизнеса и ежедневен контрол на разходите за дейността.

Предвижда се завършване на търговско-административна сграда и въвеждане в експлоатация.

Дружеството няма намерение, нито необходимост да намали обема на своята дейност.

VII. Анализ и оценка на политиката относно финансовите инструменти

31 декември 2017	***BGN'000***
Финансови активи	
Вземания от клиенти и доставчици	4
Други вземания	3
Парични средства и парични еквиваленти	156
Общо	**163**

31 декември 2017	*BGN'000*
Финансови пасиви	
Получени аванси	25
Задължения към доставчици	2
Други задължения	2
Общо	**29**

31 декември 2016	*BGN'000*
Финансови активи	
Вземания от клиенти и доставчици	16
Други вземания	1
Парични средства и парични еквиваленти	77
Общо	**94**

31 декември 2016	*BGN'000*
Финансови пасиви	
Получени аванси	27
Задължения към доставчици	2
Други задължения	2
Общо	**31**

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 трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове 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 заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на 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 от ръководството на дружеството. Последното е приело основни принципи за общото управление на финансовия риск и за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, при използването на недеривативни инструменти.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева. То не поддържа валутна експозиция.

б. Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на стоките/услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

Кредитен риск

Основните финансови активи на дружеството са пари в брой и в банкови сметки, търговски и други вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите (и другите контрагенти) на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове.

Паричните операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

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.

Риск на лихвоносните парични потоци

Като цяло дружеството няма значителни лихвоносни активи, с изключение на паричните средства и еквиваленти. Тъй като то не поддържа значителни по размер свободни парични средства, неговите приходи и оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Лихвоносните финансови активи на дружеството към 31.12.2017г. включват парични средства по разплащателни сметки в банки.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по капитала.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти.

Притежаваните от дружеството финансови активи са обичайно основно търговски вземания и наличности по разплащателни сметки в банки, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Притежаваните от дружеството финансови пасиви представляват основно търговски задължения, поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Доклада за дейността на страници от 1 до 7 е одобрен за издаване от Управителя и е подписан от него на 20.03.2018 г.

Управител:

Ст.Димитров

"НЕО КИТЕН" ЕООД * ДИМИТРОВГРАД DIMITROVGRAD BG * NEO KITEN LTD.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

НА „НЕО КИТЕН“ ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„НЕО КИТЕН“ ЕООД** („Дружеството“), съдържащ съкратен баланс към 31 декември 2017 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата.

По наше 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 за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

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.

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 Националните счетоводни стандарти, включително освобожданията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, 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 основание (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.
— достигаме 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.

Валентина Димитрова Димитрова

Регистриран одитор, отговорен за одита

ул. Гео Милев 11 Б 2

гр. Димитровград 6400, България



20 март 2018 година

НЕО КИТЕН ЕООД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 година

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС **1**
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ **2**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 3
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 4
3. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС 10
4. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ 12
5. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 13

НЕО КИТЕН ЕООД

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към
31.12.2017 г.

Актив				Пасив			
Раздели, групи, статии	**приложение**	Сума (хил.лева)		**Раздели, групи, статии**	**приложение**	Сума (хил.лева)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
а	*б*	*1*	*2*	*а*	*б*	*1*	*2*
А. Записан, но невнесен капитал		-	-	А. Собствен капитал	3.3.	1319	1301
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи	3.1.	1228	1283	Б. Провизии и сходни задължения		-	-
В. Текущи (краткотрайни) активи	3.2.	163	94	В. Задължения	3.4.	73	76
Г. Разходи за бъдещи периоди		1	-	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди		-	-
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		**1392**	**1377**	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)**		**1392**	**1377**

Финансовият отчет на страници от 1 до 14 е одобрен от Управителя и е подписан на 20.03.2018 г. от :

Дата на съставяне
20.03.2018г.

Съставител:
ИНТЕРФИНАНСИСТ ООД
Маргарита Димитрова
Управител

Управител:
Стефан Димитров

0289 Валентина Димитрова
Регистриран одитор
20/03/2018 г.

НЕО КИТЕН ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за
2017г.

Наименование на разходите	приложение	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година	Наименование на приходите	приложение	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
а	*б*	*1*	*2*	*а*	*б*	*1*	*2*
А. РАЗХОДИ				**Б. ПРИХОДИ**			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги	4.2.1.	30	25	1. Нетни приходи от продажби	4.1.1.	172	183
2. Разходи за персонала	4.2.2.	45	49	**Общо приходи**		**172**	**183**
3. Разходи за амортизация и обезценка		55	55				
Общо разходи за оперативна дейност		**130**	**129**				
4. Разходи за лихви и други финансови разходи		-	3				
Общо финансови разходи		**-**	**3**				
Общо разходи		**130**	**132**				
5. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)		**42**	**51**				
6. Разходи за данъци от печалбата		4	5				
7. Печалба		**38**	**46**				
Всичко (Общо разходи)		**172**	**183**	**Всичко (Общо приходи)**		**172**	**183**

Приложенията на страница от 3 до 14 са неразделна част от финансовия отчет

Дата на съставяне:
20.03.2018г.

Съставител:
ИНТЕРФИНАНСИСТ ООД
Маргарита Димитрова
Управител

0289 Валентина Димитрова
Регистриран одитор
20/03/2018г

Управител:
Стефан Димитров

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Нео Китен ЕООД е дружество, създадено през месец декември 2000 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.Димитровград, ул.Химкомбинатска № 3. Съдебната регистрация на дружеството е от 2000 г., решение № 347/27.12.2000 г. на Хасковски окръжен съд.

Съгласно §4, ал.1 от ПЗР на Закона за Търговския регистър дружеството е вписано в Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието – БУЛСТАТ 126535865.

Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала на дружеството е Евро Ферт АД.

Дружеството се представлява и управлява от управителя Димитър Христов Димитров до 05.11.2017г., а след тази дата от новоизбрания управител Стефан Димитров Димитров.

Към 31.12.2017г. общият брой на персонала в дружеството е 4 работници и служители (2016г.: 5).

Средно списъчният брой на персонала по видове персонал е:

	2017	*2016*
Приложни специалисти	1	1
Административен персонал	1	1
Помощен персонал	2	3
Общо	**4**	**5**

Предмет на дейност

Предметът на дейност през 2017г. включва отдаване под наем на инвестиционни имоти в град Китен и експлоатация на база за отдих град Батак.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2015– 2017г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2015 година	2016 година	2017 година
БВП в млн. лева *	88,571	94,130	99,080*
Реален растеж на БВП *	3.6%	3.9%	3.8%*
Инфлация в края на годината *	-0.9%	-0.5%	1.8%

Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.76	1.77	1.73
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.80	1.86	1.63
Основен лихвен процент в края на годината	0.01	0.00	0.00
Безработица (в края на годината) *	10.0%	8.0%	7.1%

**Прогноза на БНБ за.2017 г., източник: БНБ;*

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет Нео Китен ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. и Националните счетоводни стандарти (НСС) 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 и данъчно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хил.лв.

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

На база определени в Закона критерии съгласно данните от финансовия отчет за 2015г., дружеството се класифицира в категорията малко предприятие.

За малките предприятия е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Малките предприятия са освободени от изготвяне на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и задължително изготвят само съкратен баланс и съкратен отчет за приходите и разходите по раздели и групи и приложение.

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. Функционална валута и признаване на курсови разлики

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

2.4. Несигурност на счетоводните приблизитебни оценки

Представянето на финансов отчет съгласно Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, 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.

2.5. Дълготрайни материални активи

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние в съответствие с предназначението му. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 500 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните евентуални загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините, съоръженията и оборудването. Срокът на годност на активите е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, предоставената информация от предприятието - производител на тези активи, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи 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 възстановителната им стойност. Ако са

налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи.

2.6. Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира като инвестиционни имоти сгради, чието трайно предназначение е да се отдават под наем и се получават от тях изключително приходи от наеми.

Инвестиционните имоти са представени по модела на цена на придобиване т.е. амортизираната цена на придобиване, намалена с натрупаната , загубите от обезценка.

2.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

2.8. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки.

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%).

2.9. 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.

2.10. 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 действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата по чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

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 фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в ДЗПО - универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочни доходи

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 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 удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството 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.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството 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.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно КТ 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 налага участието на квалифицирани актюеари, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността – в отчета за приходите и разходите. Към датата на годишния финансов отчет ръководството на дружеството не е направило актюерска оценка на тези задължения за да определи тяхната сегашна стойност, която да включи в баланса като дългосрочно задължение към персонала, а респективно изменението на стойността им за годината – в отчета за приходите и разходите, тъй като е преценило, че тяхната стойност би била несъществена за целите на този отчет, имайки предвид броя и възрастовата структура на персонала.

2.11. Дружествен капитал и резерви

Нео Китен 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. Собственика на капитала отговаря за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.12. Приходи

Приходите в Дружеството 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 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 й.

2.13. Разходи

Разходите в Дружеството 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.

2.14. Данъци от печалбата

Текущите данъци от печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%).

Отсрочените данъци от печалбата се определят като се използва балансовият пасивен метод по отношение на всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

3. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

3.1. Нетекущи (дълготрайни) активи

3.1.1. Дълготрайни материални активи

	Земи и сгради		*Оборудване и инвентар*		*Разходи за придобиване на ДМА*		*Общо*	
	2017	*2016*	*2017*	*2016*	*2017*	*2016*	*2017*	*2016*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Отчетна стойност								
Салдо на 1 януари	**367**	**367**	**18**	**22**	**14**	**14**	**399**	**403**
Придобити	-	-	-	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	4	-	-	-	4
Салдо на 31 декември	**367**	**367**	**18**	**18**	**14**	**14**	**399**	**399**
Натрупана амортизация								
Салдо на 1 януари	**24**	**21**	**17**	**21**	**-**	**-**	**41**	**42**
Начислена амортизация	2	3	-	-	-	-	2	3
Отписана амортизация	-	-	-	4	-	-	-	4
Салдо на 31 декември	**26**	**24**	**17**	**17**	**-**	**-**	**43**	**41**
Балансова стойност на 31 декември	**341**	**343**	**1**	**1**	**14**	**14**	**356**	**358**
Балансова стойност на 1 януари	**343**	**346**	**1**	**1**	**14**	**14**	**358**	**361**

3.1.2. Отсрочени данъчни активи за 2017г. са в размер на 5 хил.лв. (2016г.: 5хил.лв.)

3.1.3.Дългосрочни инвестиции включват инвестиционни имоти:

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	**1,497**	**1,497**
Придобити	-	-
Салдо на 31 декември	**1,497**	**1,497**
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	**578**	**526**
Начислена амортизация за годината	52	52
Салдо на 31 декември	**630**	**578**
Балансова стойност на 31 декември	**867**	**919**

Инвестиционните имоти на дружеството представляват 23 търговски обекта и хотелски комплекс, отдадени под наем.

3.1.4.Нематериални активи включват програмни продукти – хил.лв. (2016г.: 1 хил.лв.).

3.2. Текущи (краткотрайни) активи

3.2.1. Търговски и други вземания

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Вземания от клиенти и доставчици	4	16
Други вземания	3	1
Общо	**7**	**17**

3.2.2. Парични средства

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Блокирани парични средства	125	46
Парични средства в разплащателна сметка	31	31
Общо	**156**	**77**

3.3. Капитал и резерви

Към 31 декември 2017г. ***регистрираният дружествен капитал*** на Нео Китен ЕООД възлиза на 1,018,000 лв., разпределен в 10,180 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки (2016 г.:1,018,000 лв.).

Неразпределената печалба в размер на 263 хил.лв., съгласно решения на общото събрание се третира като резерв по смисъла на чл.25, ал.2 от дружествения договор. (2016 г.:237 хил.лв.).

Текущата печалба е в размер на 38 хил.лв. (2016 г.: 46 хил.лв.).

3.4. Задължения

	31.12.2017 BGN ,000	*31.12.2016 BGN ,000*
Гаранции от клиенти	36	36
Получени аванси	25	27
Данъчни задължения	5	6
Задължения към персонала	3	3
Задължения към доставчици	2	2
Други задължения	2	2
Общо	**73**	**76**

4. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

4.1. Приходи

4.1.1. Нетни приходи от продажби

Приходите от дейността включват: 172 хил.лв.(2016г.: 183 хил.лв.) по Договори за отдаване на сгради под наем.

4.2. Разходи

4.2.1. Разходи за суровини, материали и външни услуги

Разходите за суровини и материали включват:

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Горива и енергия	8	9
Други	2	2
Общо	**10**	**11**

Разходите за външни услуги включват:

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Счетоводна услуга	10	7
Данъци и такси	5	5
Услуги от трети лица по граждански договори	4	1
Разходи за комуникация	1	1
Общо	**20**	**14**

4.2.2.Общо разходите за персонала включват:

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Разходи за текущи възнаграждения	38	42
Вноски по социалното осигуряване	7	7
Общо	**45**	**49**

5. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Свързани предприятия на дружеството са:

	Вид на свързаност
Евро Ферт АД	Едноличен собственик на капитала (100%)
Терахим ЕООД	Дъщерно дружество на едноличния собственик
Неоплод ЕООД	Дъщерно дружество на едноличния собственик
Евро Ферт Агро ЕООД	Дъщерно дружество на едноличния собственик
Топликос ООД	Дъщерно дружество на едноличния собственик

Други свързани дружества:

Еврофин ООД	50,00 % собственост на едноличния собственик
Неохим АД	24,03 % собственост на едноличния собственик
Земя ООД	9,78 % собственост на едноличния собственик
Неохим Протект ЕООД	Дъщерно дружество на Неохим АД

Доставки от свързани предприятия

	2017	*2016*
	BGN '000	*BGN '000*
Услуги		
Други свързани дружества	1	1
Общо	**1**	**1**

Продажби на свързани предприятия

	2017	*2016*
	BGN '000	*BGN '000*
Услуги		
Други свързани дружества	-	5
Общо	**-**	**5**