"АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД

ЕИК 204001895

гр. Банкя ул."Персенк" № 10

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА 2016 ГОДИНА

с независим одиторски доклад

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Доклад за дейността	-
Баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Доклад на независимия одитор	-

ДО

Съвета на директорите

на „АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД

12 март 2017 година

гр. София

Доклад за дейността

с предложение за разпределение на печалбата за 2016 година

Уважаеми колеги,

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 187д и 247 от Търговския закон и чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. Преглед на резултатите и развитието на дейността на дружеството и неговото състояние

През изминалата 2016 година, „АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД осъществяваше следната дейност: Операции с недвижими имоти, покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, услуги, свързани с недвижими имоти.

През отчетната 2016 г. в дружеството са извършени разходи за дейността в размер на 69 хил. лв., които са разпределени както следва: 100 % от тях са разходи за оперативна дейност.

Най-голям относителен дял в разходите за оперативната дейност имат разходите за външни услуги – 62 % от всички разходи.

През отчетната 2016 година дружеството реализира приходите в размер на 91 хил. лв., от тях, 100 % са приходите, реализирани от сделки, свързани с основния предмет на дейност на дружеството. Дружеството не е извършвало странични или неспецифични за предмета и профила на бизнеса му дейности, не е и продавало активи, за да акумулира допълнително приходи.

Сумата на актива на баланса към 31 декември 2016 година, измерващ брутното разполагаемо и управляемо имущество, възлиза на 1 901 хил. лв. Сумата на собствения капитал, или нетните активи на дружеството, възлиза на 1 819 хил. лв.

По отношение на финансовото състояние, най-голям дял в общите активи на дружеството заемат инвестиционните имоти – 1 441 хил. лв. или 76 % от сумата на актива. Втори по големина дял заемат .паричните средства, които са общо 453 хил. лв. или 24 % от общите активи.

Задълженията на дружеството възлизат общо на 82 хил. лв., които в по-голямата си част произхождат от задължения по получен аванс от клиент.

Като цяло, финансовото състояние може да бъде илюстрирано със следните основни финансови показатели:

1. Рентабилност на приходите и на активите

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = (финансов резултат) : (нетен размер на приходите от продажби)

К = 19 : 91 = 21

2. Коефициент за ефективност на приходите

Коефициент на ефективност на приходите = разходи : приходи

К = 69: 91 = 76

3. Коефициент на обща ликвидност

Коефициент на обща ликвидност = (краткотрайни активи) : (краткосрочни задължения)

К = 460 : 82 = 5,61

4. Коефициент на задлъжнялост

Коефициент на задлъжнялост = пасиви : (собствен капитал + пасиви)

К = 82 : 1901 = 0,04

2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен дружеството

Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискови.

/1/. Систематични рискове.

Лихвен риск – в момента няма индикации на макроикономическо ниво за негативна промяна в лихвените равнища и появата на нестабилност във финансовата система на страната като цяло.

Инфлационен риск – Рискът от увеличението на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

Политически риск – в момента няма индикации за негативна промяна на стопанското законодателство.

Валутен риск – Дружеството не е изложено пряко на голям валутен риск, тъй като към този момент то извършва дейността си само с националната валута и с единната европейска валута.

/2/. Несистематични рискове.

Фирмен риск – основният риск за дружеството е намаляването на ефективната сума на приходите, което би довело до промяна в рентабилността.

Бизнес риск , в момента в страната няма индикации, които да водят до рязко влошаване на икономическата обстановка, което да доведе до спад на търсене в наемането на площи. Подобен спад е основен бизнес риск пред дружеството.

Ликвиден риск - Този вид риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в състояние трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Към момента на изготвяне на този доклад на дейността, дружеството поддържа много добри стойности на коефициентите за ликвидност.

3. Важни събития, настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет

Не са настъпили важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които да изискват тяхното оповестяване и/или коригиране на отчета.

4. Вероятно бъдещо развитие и планирана стопанска политика на предприятието през следващата година

В контекста на посочените по-горе рискове се очертава факта, че дейността на дружеството, съответно неговите финансови резултати до голяма степен зависят от състоянието на българската икономика. Всяка неблагоприятна или отрицателна промяна в общото макроикономическо развитие на страната би имала негативно отражение в потреблението на повечето стоки и услуги за крайна консумация.

Предвид това, и в имайки предвид очертаното финансово и оперативно състояние на дружеството, се налага решението през следващата година основна задача на управленската стратегия ще бъде увеличаване наетите площи при запазване на текущото равнище на рентабилност.

Не се очакват специфични допълнителни инвестиции, а развитието на персонала ще се извършва в съответствие с приетите и прилагани стандарти за вътрешен растеж на наетите лица.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойна дейност, тъй като предмета на дейност не предполага подобни.

6. Притежавани, придобити и прехвърлени собствени акции – информация съгласно чл. 187д от Търговския закон

През 2016 година, дружеството няма притежавани, не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

7. Съвет на директорите – информация съгласно чл. 247 от Търговския Закон

През 2016 година, членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали или прехвърляли акции и облигации на дружеството. Същите нямат и права да придобиват такива.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

През годината, членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2016 година, членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждениа.

8. Клонова мрежа

Дружеството няма клонова мрежа в страната или чужбина.

9. Използвани финансови инструменти и хеджиране

Дружеството не използва специфични финансови инструменти, извън първоначално възникналите в предприятието, и не използва хеджиране.

10. Предложение за разпределение на печалбата

Предвид така очертаното финансово положение на дружеството, предлагам печалбата след данъчно облагане в размер на 19 хиляди лева за 2016 година да бъде включена в общите резерви в размер на 2 000,00 (две хиляди) лева, а останалата част да остане в неразпределена печалба, за целта дружеството не разпределя паричен дивиденти. Мотивите за това предложение са следните:

1. Формирането на общи резерви от страна на дружеството е законово изискване, залегнало в Чл. 246 от Търговски закон.

2. Изплащането на дивиденти по своята същност ще намали разполагаемите парични средства, а от тук – и краткосрочните активи на дружеството.

Вярвам, че ще уважите горепосочените ми аргументи, и ще подкрепите предложението ми до Общото събрание на дружеството, печалбата за 2016 година изцяло да се отнесен в резервите на дружеството, без да се разпределя паричен дивидент.

С уважение,

Пламен Сапунджиев

Изпълнителен директор

АДТ ПРОПЪРТИС София ЕАД

"АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД

Съставител (предприятие)

гр. Банкя ул."Персенк" № 10

Град, (село) ул.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за 2016 година

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
Б. Приходи		
1. Нетни приходи от продажби на:	91	
Всичко	91	

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Разходи		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.	45	
а) суровини и материали	2	
б) външни услуги	43	
2. Други разходи, в т.ч.	24	
4. Разходи за данъци от печалбата	3	
13. Печалба (10-11-12)	19	
Всичко	91	

Дата на съставяне: 12 март 2017 година

Изпълнителен директор: Пламен Сапунджиев

Съставител: Ивайло Пешев
Управител на ССП "Счетоводно дружество" ЕООД

"АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД София

"Счетоводно дружество" ЕООД Кифос

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

"АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД **ЕИК: 204001895**

(Съставител (предприятие)

гр. Банкя ул."Персенк" № 10

Град, (село) ул.

БАЛАНС

към 31 декември 2016 година

АКТИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева) текуща година	предходна година
а	1	2
А. Записан, но невнесен капитал		
Б.Нетекущи (дълготрайни) активи	1 441	
В. Текущи (краткотрайни) активи	455	
Г. Разходи за бъдещи периоди	5	
Сума на актива (А+Б+В+Г)	1 901	

ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева) текуща година	предходна година
а	1	2
А. Собствен капитал	1 819	
Б. Провизии и сходни задължения		
В. Задължения	82	
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.		
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	1 901	

Дата на съставяне: 12 март 2017 година

Изпълнителен директор: Пламен Сапунджиев

Съставител: Ивайло Пенев
Управител на ССП "Счетоводно дружество" ЕООД

"АЛТ ПРОПЪРТИС" ЕАД София

"Счетоводно дружество" ЕООД София

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

Доклад на независимия одитор

До Акционерите на

„АЛТ ПРОПЪРТИС“ ЕАД

гр. Банкя,

ул. „Персенк“ № 10

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „АЛТ ПРОПЪРТИС“ ЕАД („Дружеството“), съдържащ съкратен баланс към 31 декември 2016 година и съкратен отчета 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 2016 година и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата;
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти (НСС), включително освобожданията 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 независим 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.

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

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 Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него" по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. 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 становища 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 освобождаванията 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

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

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 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 окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- 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

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор

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.

12 март 2017 г.

Подпис,

Доцент Николай Орешаров,
регистриран одитор 0494,
доктор по икономика

София 1421, ул. „Вежен“ № 2, ап.28

0494 Николай Орешаров
Регистриран одитор