ПРИЛОЖЕНИЕ

към годишния финансов отчет за 2016 година

на АРТЕМА ИМОТИ ЕАД
(наименование и правна форма на предприятието)

Гр.СОФИЯ, жк МЛАДОСТ ,бул. ЙЕРУСАЛИМ 12, ет.2
(адрес на предприятието)

I. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

1. ПРАВЕН СТАТУТ

"АРТЕМА ИМОТИ" ЕООД е основано през м.07.2009 год. като еднолично дружество с ограничена отговорност, с ЕИК 203511735 при Търговски регистър към Агенцията по вписванията.През 2013 г. дружеството се преобразува в „Артема Имоти" ЕАД , с ЕИК 202643221 Новото зружество е пълен правоприемник на „ Артема имоти „ ЕООД.

Предприятието с със седалище и адрес на управление гр. София , община Младост 1, жк Младост 1 ,бул. Йерусалим 12 ет.2.

Адресът за кореспонденция е гр. София , жк Младост 1, бул. Йерусалим 12, ет.2 През отчетната 2016 г. се управлява и се представлява от НИКОЛАЙ БОРИСЛАВОВ БОЙКОВ.

2. Капитал

- - Дружеството е: *100 %* - частна собственост; Едноличен сосственик на капитала е Делгро . Холдингс АД , чуждестранно юридическо лице , държава Панама.

<u>За дружества с ограничена отговорност:</u>

Регистрираният основен капитал на дружеството е: 1 650 000 лв. ; Акции : обикновени поименни , брой 16050 с номинал 100 лв.

Номиналната стойност на дяловете е платена 100%.

3. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност е: ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖБА НА ТОПЛИННА ЕНЕРГИЯ, ОТЧИТАНЕ НА ТОПЛИННА ЕНЕРГИЯ, ДЯЛОВО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТОПЛИННА ЕНЕРГИЯ, ТОПЛИННО СЧЕТОВОДСТВО, УПРАВЛЕНИЕ И ПОДДРЪЖКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, СТРОИТЕЛНО-РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСРЕДНИЧЕСКА И КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

Основната дейност на предприятието през 2016 г е : - отдаване под наем на недвижими имоти;

- През 2016 година дружеството, е осъществявало дейност.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Основни положения

Настоящите финансови отчети на "АРТЕМА ИМОТИ" ЕАД са изготвени в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

2. Отчетна валута

Финансовите отчети са изготвени и представени в Български лева, закръглени до хиляда и в съответствие с принципа на историческата цена,

3. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайни материални и нематериални активи, използвана при изготвянето на финансовия отчет е историческа цена,

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

4. Счетоводни принципи

Настоящите финансови отчети са изготвени при спазване на принципите:

- текущо начисляване;
- действащо предприятие;

"Собственият капитал на дружеството е положителна величина, но е под размера на записания капитал. Предприятието ще остане действащо, като ръководството ще предприеме действия съгласно изискванията на Търговския закон /чл. 252, ал.1, т. 5 във връзка с чл.247а, ал.2/.".

-
- предпазливост;
- съпоставимост между приходите и разходите;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс

5. Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

Валутният курс, използван към 31.12.2016 г. за преизчисляване в отчетната валута на паричните позиции в чуждестранна валута е, както следва;

EUR- 1.95583

III. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА

ПОЛИТИКА Нетекущи (дълготрайни)

активи 1. Нематериални активи

1.1. Като дълготрайни нематериални активи в "АРТЕМА ИМОТИ" ЕАД се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

1.2. Разходите за дейности по развитие, резултатите от които се използват за производство и реализация на нови или подобрение на съществуващите продукти или процеси, се капитализират, когато са налице обективни доказателства, че продуктът или процесът е технически и икономически реализируем за целите на производството и

предприятието
разполага с достатъчно ресурси, за да финализира развитието.

Капитализираните разходи включват направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи. Останалите разходи за развитие се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Капитализираните разходи за развитие се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

1-3. Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик - по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на променяща се база, първоначалната оценка се определя приблизително съобразно зависимостта на заложената промяна на базата.

б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив се определя
по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената
продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна
сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на алортна вноска
по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, приета от съда и от ОС на
дружеството.

д) По справедливата стойност на получения актив - при замяна или частична замяна срещу
несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

1.4. Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират,
когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от
първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив).

1.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните нематериални акт актив (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността и предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни нематериални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

1.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод възоснова на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Дълготрайни материални активи

2.1. Като дълготрайни материални активи в "АРТЕМА ИМОТИ" ЕАД се третират и признават придобитите и притежавани от предприятието установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

2.2. Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценка, приета от съда и от ОС на дружеството плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив - при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив - при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

2.3. Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

2.4. След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

2.5. Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация. Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се

осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

2.6. Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод възоснова на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи. Земята и временно изведените от употреба активи не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

3. Инвестиции

3.1. Дъщерни са предприятията контролирани от "АРТЕМА ИМОТИ" ЕАД. Контрол съществува, когато предприятието притежава властта, директно или индиректно, да управлява финансовата и оперативна политика на друго предприятие с оглед извличането на изгоди от дейността му.

4. Свързани лица

"АРТЕМА ИМОТИ "ЕАД е свързано лице през 2016 **г.** с фирми "Транскордия" ЕООД , "Пътна лаборатория" ЕООД , "Спорт Сити Студентски Град" ЕООД изп.директор Николай Бойков.

5. Стоково-материални запаси

Базата заоценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност. Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е Среднопретеглена стойност, съгласно приложимия СС2. Средната стойност се изчислява след всяко постъпление на СМЗ.

6. Финансови инструменти

Значими финансови рискове от гледна точка на финансовата стабилност на предприятието:

С оглед дейността на предприятието НЕ са налице предпоставки за кредитен и ликвидни рискове.

Предприятието не използва финансови инструменти (деривативи) с цел мнимизиране на потенциалните последствия от съществуващите макроикономически и други рискове, свързани с влиянието на основни макроикономически фактори.

7. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са текущи и повечето които са с по дълъг срок на плащане са потвърдени от контрагентите.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки.

9. Данъци от печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите с изключение на този отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на Дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

10. Доходи на персонала

В предприятието са реализират и начисляват суми за доходи на персонала по видове, както следва:

10.1. *Краткосрочни доходи* на персонала - онези доходи на персонала, които стават
напълно изискуеми в рамките на **12** месеца след края на периода, в който персоналът е положил
труд за тях.

Предприятието признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

10.2. *Доходи при напускане* ■ доходи при прекратяване на трудовото или служебното
Право отношение преди нормалния срок за пенсиониране.

Към 31/12/2016 г. **Няма признати в баланса** провизии. **Не** са известни условни **активи** и **пасиви.**

11. Търговски и други задължения

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент

Задълженията към доставчиците са текущи и са потвърдени от контрагентите.

12. Приходи

Основният източник на приходи за " АРТЕМА ИМОТИ " ЕАД е продажбата на услуги Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност
на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени
надеждно.

Лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива. Лихвеният приход включва разликата между отчетната стойност на дълговото вложение и сумата му на падежа. Ефективният доход се определя чрез лихвения процент, с който се дисконтира потокът от бъдещите парични постъпления, очаквани през срока на ползване на актива, до сумата на началната отчетна стойност на актива.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

13. Фундаментални грешки

През отчетния период е не е констатирана грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен период , класифицирана като фундаментална по смисъла на приложимия СС 8.

14. Промени в счетоводната политика

b предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случв;
преди това или са били незначителни.

През текущия отчетен период не са направени промени във възприетатата и **прилагана началото на отчетния период счетоводната** политика.

Дата на съставяне: 23.03.2017 г.

Ръководител:.....
/Николай Бойков/