

Пояснителни приложения към годишния финансов отчет към 31 декември 2017 г.

1. Обща корпоративна информация

Новалис е акционерно дружество, регистрирано в град Пазарджик, Република България през 1991 година, със седалище и адрес на управление в град Пазарджик, улица „Царица Йоанна“ № 27. Предметът на дейност на дружеството е свързан със инвестиране и експлоатиране на собствен недвижим имот, разположен на същия адрес. Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Средно списъчният брой на персонала за 2017 г. е 6 служители.

Дружеството е с едностепенна система за управление. Съветът на директорите се състои от 3 души с председател Бисер Първулов. Оперативното ръководство се осъществява от Изпълнителния директор Георги Попов. Настоящият годишен финансов отчет е одобрен за издаване от ръководството на дружеството на 20.02.2018 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Към 31 декември 2017 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се преиздават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третира в тях.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2017 г. промени в съществуващите счетоводни стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика. Ръководството на дружеството не счита, че е необходимо да оповестява тези стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, тъй като това би могло да доведе до неразбиране и подвеждане на потребителите на информация от годишния му финансов отчет.

2.2. Мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на финансовия отчет, доколкото тя може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2017 и за 2016 години са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.3. Сравнителни данни

Счетоводната политика, изложена по-долу е прилагана последователно за всички периоди, представени в настоящия финансов отчет. При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2016 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2017 г.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.5. Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на годишния финансов отчет на дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която дружеството извършва дейността си, наречена функционална валута. Функционалната валута на дружеството е българският лев, който е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения валутен борд в България.

Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията, се отнасят в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Валутата на представянето във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

2.6. Оценка и управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.6.1. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Дружеството не поддържа значими парични наличности извън тези в лева.

2.6.2. Лихвен риск

Дружеството ползва кредитиране за дейността си от свързано лице. Получения кредит е с фиксиран лихвен процент и ръководството на дружеството има основания да счита, че не са налице допълнителни финансови рискове по отношение на дейността.

2.6.3. Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

2.6.4. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от продажби и предоставени заеми. Основно дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че някои от контрагентите му не изплатят своите задължения. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е насочена към осъществяване на продажби на клиенти с подходяща кредитна репутация и получаване на адекватни обезпечения.

2.6.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

2.7. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.7.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е възприело стойностна граница от 700 лв. при определяне на даден актив като дълготраен. Дружеството прилага компонентния подход за тези дълготрайни активи, които имат различен полезен живот, но участват в създаването на един самостоятелно функциониращ актив. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази 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 преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

2.7.2. Дълготрайни нематериални активи

Дълготрайните нематериалните активи, придобити от дружеството, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

2.7.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са собствени или наети по финансов лизинг земи или сгради, или части от тях, държани с цел получаване на приходи от отдаването им под наем. Дружеството не предоставя никакви услуги след предоставянето на инвестиционните имоти под дългосрочен наем. Дружеството е избрало да отчита инвестиционните имоти по цена на придобиване намалена с начислените амортизации и загубите от обезценка.

Инвестиционните имоти, които са в процес на създаване се отчитат и представят по същия начин. Когато инвестиционните имоти се прехвърлят от групата на земите и сградите, балансовата стойност на прехвърлените активи се приема за цена на придобиване към датата на представяне на активите като инвестиционни имоти.

2.7.4. Материални запаси

Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с изчислените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. Оценката на потреблението на материалните запаси се извършва по метода на средно претеглената цена. Себестойността на продукцията и услугите включва направените преки разходи по създаването им. Търговските отстъпки не се включват в покупната стойност на придобитите материални запаси.

2.7.5. Търговски и други вземания

Търговските и други подобни вземания са представени по номинална стойност, намалена със загубите от обезценки. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване.

Вземанията се отписват като несъбираеми, когато ръководството прецени, че не могат да бъдат направени повече разумни усилия за събирането им.

2.7.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват неблокирани касови наличности, салда по банкови сметки и невъзстановени суми от подотчетни лица. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства в чуждестранна

валута се преоценяват по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година

2.7.7. Основен капитал

Записаният основен капитал се представя до размера на действително платените акции. В Търговския регистър основният капитал се вписва до размера на записания от акционерите като се определя срок не по-дълъг от две години за пълното му внасяне.

2.7.8. Търговски и други задължения

Търговските и другите сходни задължения в лева са оценени по стойността на възникването им, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Текущи са тези от тях, които са дължими до 12 месеца след края на отчетния период.

2.7.9. Задължения към наети лица

(а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда вноски по планове за дефинирани вноски се признават в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при тяхното възникване.

(б) Платен годишен отпуск

Дружеството 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.

2.7.10. Провизии

Провизии за задължения се начисляват в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се признават в счетоводния баланс в случаите, когато възникне правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се оценяват и коригират ежегодно на основата на най-добрата приблизителна оценка, която ръководството е направило за необходимостта от изтичане на икономическа изгода, в случай че те бъдат уредени към датата на изготвяне на финансовия отчет.

2.8. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена

връзка между тях. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

2.8.1. Приходи от продажба на активи и услуги

Приходите от продажбата на стоки и продукция се начисляват в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, когато значителните рискове и облаги на собствеността са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се начисляват в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход пропорционално на етапа на завършеност към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа. Не се признават приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, възстановяване на свързаните разходи или възможно възражение от страна на възложителя.

2.8.2. Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционни имоти се начисляват в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора за наем.

2.8.3. Финансови приходи/(разходи)

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на договорения лихвен процент, сумата и срока на вземането или задължението, за което се отнасят.

Те се начисляват в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на възникването им. Финансовите приходи и разходи се представят на нетна база.

2.8.4. Разходи за обезценки

Загубите от обезценки се признават винаги в случай, че преносната стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава възстановимата му стойност. Загубите от обезценки се признават в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на възникването. Загуби от обезценки се възстановяват, ако се установи, че е имало промяна в преценките, използвани за да се определи възстановимата стойност. Възстановяването се извършва само до степента, до която балансовата стойност не надвишава преносната стойност, която би била определена, в случай че не са признати загуби от обезценки.

2.8.5. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на отделните части от имотите, машините и съоръженията. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират. Предполагаемият полезен живот в години на използване по групи активи е определен от ръководството на дружеството както следва:

Групи дълготрайни активи	2017	2016
Сгради основна конструкция	40-50	40-50
Сгради помощни	10-25	10-25
Подобрения на терени	10-15	10-15
Стопански инвентар	6 – 7	6 – 7

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо, се правят съответни корекции към края на всеки отчетен период. Също така се преразглежда и надеждността на прилагания метод на амортизация.

2.9. Данък върху печалбата

Съгласно българското данъчно законодателство за 2017 г. дружеството дължи корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2016 г. той е бил на същото равнище. Данъчната ставка за 2018 г. остава непроменена.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни активи и пасиви се признават в отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход или в капитала според това, къде е възникнал техния ефект. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степеня, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

2.10. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружеството и текущо задължение към акционерите му в периода, в който е възникнало правото им да ги получат.

2.11. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящият финансов отчет акционерите, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружества, контролирани от тях се третират като свързани лица.

3. Инвестиционни имоти

Движението на инвестиционните имоти през отчетната година е както следва:

	Инвестиционни имоти
	хил. лв.
Към 01.01.2016 година	
Отчетна стойност	1047
Натрупана амортизация	235
Балансова стойност	812
За предходната година - 2016 година	
Начално салдо - балансова стойност	812
Новопридобити активи	
Отписани по отчетна стойност	
АО на отписани активи	
Начислена амортизация за периода	26
Крайно салдо - балансова стойност	786
Към 31.12.2016 година	
Отчетна стойност	1047
Натрупана амортизация	261
Балансова стойност	786
За текущата година – 2017 година	
Начално салдо - балансова стойност	786
Новопридобити активи	
Отписани по отчетна стойност	
АО на отписани активи	
Начислена амортизация за периода	26
Крайно салдо - балансова стойност	760
Към 31.12.2017 година	
Отчетна стойност	1047
Натрупана амортизация	287
Балансова стойност	760

4. Дълготрайни активи

Движението на дълготрайните материални активи е както следва:

	Земя	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Транспортни средства	Обзавеждане и трайни активи	Разход и за ДМА	ОБЩО
Към 01.01.2016 година								
Отчетна стойност	1077	188	17	228	13	10		1533
Натрупана амортизация		36	17	141	13	7		214
Балансова стойност	1077	152		87		3		1319
За предходната година - 2016 г.								
Начално салдо - балансова стойност	1077	152		87		3		1319
Новопридобити активи								
Отписани по отчетна стойност								
АО на отписани активи								
Начислена амортизация за периода		4		16		1		21
Крайно салдо - балансова стойност	1077	148		71		2		1298
Към 31.12.2016 година								
Отчетна стойност	1077	188	17	228	13	10		1533
Натрупана амортизация		40	17	157	13	8		235
Балансова стойност	1077	148		71		2		1298
За текущата година - 2017 г.								
Начално салдо - балансова стойност	1077	148		71		2		1298
Новопридобити активи								
Отписани по отчетна стойност								
АО на отписани активи								
Начислена амортизация за периода		4		15				19
Крайно салдо - балансова стойност	1077	144		56		2		1279
Към 31.12.2017 година								
Отчетна стойност	1077	188	17	228	13	10		1533
Натрупана амортизация		44	17	172	13	8		254
Балансова стойност	1077	144	0	56	0	2		1279

Няма активи на дружеството , които да са ипотекирани или поставени под запор.

5. Материални запаси

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Материали	1	1
Нетекущи активи за продажба	2	2
Общо	3	3

6. Вземания и предоставени аванси

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	18	20
Общо	18	20

7. Парични средства и еквиваленти

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Каса в лева	1	1
Разплащателна сметка в лева	53	45
Депозити срочни	60	60
Общо	114	106

8. Основен капитал

Към 31 декември 2017 г. общият брой на акциите на дружеството е разпределен както следва:

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. броя	хил. броя
Юридически лица- Златен лев Холдинг	1061	1061
Физически лица	21	21
Общо	1082	1082

9. Собствен капитал

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Основен капитал	1082	1082
Резерви	596	596
Финансов резултат от минали години	245	243
Финансов резултат от текущата година	80	43
Общо	2003	1964

Счетоводна печалба за 2017 година – 88 х. лв. в това число : от дейността 92 х. лв., от финансови операции – (-4) х. лв.

След данъчно преобразуване е формирана данъчна печалба – 110 х. лв.

Начислен данък печалба – 11065.20 лв., внесени авансови вноски 5 900 лв.

Обратно проявление на отсрочения данъчен пасив за 2017 година – (-2) х. лв.

Балансова печалба – 80 х. лв.

10. Нетекущи пасиви

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Отсрочен данъчен пасив	85	87
Дългосрочна част от задължение към свързани лица		19
Общо	85	106

11. Задължения и получени аванси

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочна част от задължение към свързани лица	19	81
Задължения към доставчици	6	6
Задължения към персонала	8	8
Задължения за компенсируем отпуск	2	3
Задължения към НАП	14	11
Получени депозити	31	29
Получени гаранции	5	5
Дивидент	1	0
Общо	86	143

Дружеството начислява разходи за неизползван платен отпуск на персонала и свързаните с тях социални осигуровки и ги отразява в отчета за печалбата или загубата и другия

всеобхватен доход . Остатъкът в края на периода е представен в отчета за финансовото състояние.

12. Приходи от продажби

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми от инвестиционни имоти	345	302
Приходи от консумативи на наематели	117	96
Приходи от предоставяни услуги	31	28
Общо	493	426

13. Разходи

	31.12.2017	31.12.2016
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги	86	85
Разходи за възнаграждения	103	99
Разходи за осигуровки	15	14
Разходи за компенсируем отпуск на служители	2	3
Разходи за амортизации	46	47
Разходи за материали	123	91
Разходи други	30	36
Общо	405	375

Разходите за външни услуги включват

- Разходи за телефонни услуги - 3 х. лв.
- Разходи за извършени ремонти – 3 х.лв.
- Разходи за предоставени ваучери - 5 х. лв.
- Разходи за застраховки – 1 х. лв.
- Разходи за поддръжка емисия акции - 1 х. лв.
- Разходи за софтуер и поддръжка - 1 х. лв.
- Разходи по граждански договори- 2 х.лв.
- Разходи за охрана и РСОТ - 61х. лв.
- Мрежови разходи за ел. Енергия - 7 х. лв.

Възнагражденията за одиторски услуги за 2017 г. възлизат на 2 000 лв., а за 2016 г. възлизат на 2 000 лв.

Разходите за материали включват

- Разходи за консумативи на наематели – ток , вода - 101 х.лв.
- Разходи за гориво – 3 х. лв
- Разходи за материали по ремонт и текущо поддържане на сградите – 19 х. лв.

Другите разходи включват

- Разходи за местни данъци и такси – 30 х. лв.

14.Свързани лица и сделки с тях

Съдържание	Текуща 2017 година	Предходна 2016 година
1. Сделки с други свързани лица от група Златен лев Холдинг		
1.1. Продажби на услуги	2	2
1.2. Начислени и платени лихви по заем	3	7
1.3. Плащания по заем	81	77
2. Разчети със свързани лица от група Златен лев Холдинг		
2.1. Задължения в края на годината- Златен лев Трейдинг	19	100
3. Сделки с ключов управленски персонал		
3.1. Краткосрочни възнаграждения	50	50
в т. ч. заплати	45	46
социални осигуровки	5	4
3.2. Задължения в края на годината	4	4

Условията на сделките със свързаните лица не се различават от пазарните, които се прилагат при сделки между несвързани лица.

15.Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили събития , които да изискват преизчисляване или оповестяване в годишния финансов отчет

Изпълнителен директор:

Съставител:

05 февруари 2018г.
Пазарджик