

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ПРОПЪРТИ ТРЕЙД 2012 АД

31 декември 2016 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за собствения капитал	4
Приложение към финансовия отчет	5

1. Обща информация
2. Счетоводна политика
3. Справка за нетекущите (дълготрайните) активи
4. Дългосрочни финансови активи
   - 4.1 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти
   - 4.2 Други заеми
5. Лизинг
6. Вземания от клиенти и доставчици
7. Други вземания
8. Парични средства
9. Собствен капитал
10. Други задължения
11. Приходи за бъдещи периоди
12. Други приходи
13. Разходи за суровини, материали и външни услуги
14. Други разходи
15. Финансови приходи и разходи
16. Разходи за данъци от печалбата
17. Свързани лица

17.1. Сделки с членовете на органите на управление

17.2. Сделки с други предприятия от Група

17.3. Задължения към предприятия от Група

18. Условни активи и условни пасиви

19. Поети задължения

20. Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

21. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

22. Одобрение на годишния финансов отчет

Годишен доклад за дейността

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружество ПРОПЪРТИ ТРЕЙД 2012 АД, като обхваща периода от 01 януари 2016 г. до 31 декември 2016 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2016 г., изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 187, чл. 247, ал.1, 2 и 3 от Търговския закон.

В резултат на настъпилите промени в счетоводното законодателство в сила от 01.01.2016 г. с изменения и допълнения в Националните счетоводни стандарти, ръководството на Дружеството направи преценка относно възможността за промяна на своята база за изготвяне на финансовите отчети от Международни счетоводни стандарти (МСС/МСФО) към Национални счетоводни стандарти (НСС) за финансовия отчет за 2016 г., прилагайки разпоредбите на СС 42 – Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти. резултат на прехода не са се наложили и рекласификации на активи и пасиви, а само терминологична промяна в техните наименования.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Описание на дейността

Дружество ПРОПЪРТИ ТРЕЙД 2012 АД е вписана в регистъра за търговски дружества на 30 март 2012 г. под № 20120330125057, със седалище и адрес на управление гр. София, община Младост, ул. Бизнес парк София №3, ЕИК 202005927.

Основната дейност на Пропърти Трейд 2012 АД се състои в дейности, свързани с покупко-продажба, управление и маркетинг на недвижими имоти, лизингови и консултантски услуги, търговско посредничество и представителство, комисионни и спедиционни услуги, сделки с интелектуална собственост, всякакви други дейности, които не са забранени от закона.
Към 31.12.2016 г. броят на персонала на дружеството е 1 служител.

Анализ на резултатите от дейността

През 2016 г Дружеството реализира приход от отдаване на инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за приходите и разходите за отчетен период.

Към 31.12.2016 г. Дружеството отчита загуба за периода 108 хил. лв., натрупана загуба в размер на 2 хил. лв. и отрицателен паричен поток от оперативна дейност - 92 хил. лв.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Анализ на финансовите показатели

Основни финансови показатели за дейността на Пропърти Трейд 2012 АД са, както следва:

Показатели за рентабилност		**2016 г**	**2015 г**
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	Финансов резултат/нетен размер на приходите от продажби	(0,16)	0,34
Показатели за ефективност			
Коефициент на ефективност на разходите	Приходи /разходи	0,84	1,02
Коефициент на ефективност на приходите	Разходи /приходи	1,20	0,98
Показатели за ликвидност			
Коефициент на обща ликвидност	Краткосрочни активи Текущи задължения	0,53	0,46
Показатели за финансова автономност			
Коефициент на задлъжнялост	Привлечен капитал Пасиви+собствен капитал	1,03	0,98

Основни рискове, пред които е изправено дружеството

Основните присъщи рискове, на които Пропърти Трейд 2012 АД се очаква да е изложено, са кредитен риск, ликвиден риск, валутен риск и пазарен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания по предоставени заеми и вземания от търговски дружества.

Ликвиден риск

Нуждите от ликвидни средства за изплащането на разходи и текущи задължения се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30 дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 до 360 дни се определят месечно.

Валутен риск

По-голямата част от сделките се осъществяват в български лева и евро, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като получените дългосрочни търговски заеми са с фиксиран лихвен процент.

Събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на приемането му.

Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва научно-изследователска дейност.

Информация, изисквана на основание на чл. 187д и 247 от Търговския закон

През текущия отчетен период Дружеството не е извършвало закупуване на собствени акции.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Иван Меликов Меликов. През 2016 г. Дружеството е ръководено от Съвет на директорите.

Членовете на Съвета на директорите са Мария Стефанова Ходжева, Адриана Иванова Танковска и Иван Меликов Меликов. Възнаграждения на членовете на СД не са изплащани.

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2016 г. не са изплащани.

През 2016 г. членовете на СД не са придобивали нови акции на Дружеството.

Няма сключени договори по реда на чл. 240б от Търговския закон.

ПРОПЪРТИ ТРЕЙД 2012 АД няма финансови инструменти, които да са носители на рискове за финансовото състояние на дружеството. Поради това през 2016 г. не са предприемани дейности за хеджиране на финансови позиции.

Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани клонове.

Отговорности на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2016 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

30 март 2017 г.
Иван Меликов
Изпълнителен директор
гр. София



Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Пропърти Трейд 2012 АД
гр. София, община Младост, ул. Бизнес парк София №3

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **Пропърти Трейд 2012 АД** („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2016 г., отчета за приходите и разходите, отчета за паричните потоци и отчета за собствения капитал за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2.1 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството отчита загуба за периода 108 хил. лв., натрупана загуба в размер на 2 хил. лв. и отрицателен паричен поток от оперативна дейност 92 хил. лв. Както е посочено в пояснение 2.1, тези събития, наред с останалите въпроси, изложени в пояснение 2.1, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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 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.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и българското законодателство, както 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 на 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 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 лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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. 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 приложимите законови изисквания, с изключение на оповестяванията, изисквани от чл. 247, ал.2 от Търговския закон.

(в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 032 ГРАНТ ТОРНТОН ООД

15 юни 2017 г.
гр. София

Счетоводен баланс
към 31 декември 2016 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		Сума (в хил. лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
А		1	2	А		1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				**А. Собствен капитал**			
I. Дълготрайни материални активи				*I. Записан капитал*	9	50	50
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	3	12	15	- неразпределена печалба		67	18
2. Съоръжения и други	3	36	43	- непокрита загуба		(69)	(69)
Общо за група I:		**48**	**58**	*Общо за група II:*		(2)	(51)
II. Дългосрочни финансови активи				III. Текуща печалба (загуба)		(108)	49
1.Предоставени заеми на предприятия от група	17.3	93	-	***Общо за раздел А:***		**(60)**	**48**
2. Дългосрочни инвестиции	4.1	646	880	**Б. Задължения**			
3. Други заеми	4.2	2	402	1. Задължения към доставчици, в т.ч.:		**10**	**17**
Общо за група II:		**741**	**1 282**	до 1 година		10	17
Общо за раздел А:		**789**	**1 340**	2. Други задължения, в т.ч.:	10	**1 603**	**1 918**
Б. Текущи (краткотрайни) активи				до 1 година		10	153
I. Вземания				над 1 година		1 593	1 765
1. Вземания от клиенти и доставчици	6	253	3	- към персонала, в т.ч.:		2	3
2. Вземания от предприятия от група	17.3	-	94	до 1 година		2	3
3. Други вземания	7	556	1 006	- данъчни задължения, в т.ч.:		3	-
Общо за група I:		**809**	**1 103**	до 1 година		3	-
II. Парични средства, в т.ч.:				***Общо за раздел Б, в т.ч.:***		**1 613**	**1 935**
- брой		1	-	до 1 година		20	170
- в безсрочни сметки (депозити)		162	3	над 1 година		1 593	1 765
Общо за група II:	8	**163**	**3**	***В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:***		**208**	**463**
Общо за раздел Б:		**972**	**1 106**	- приходи за бъдещи периоди	11	208	463
СУМА НА АКТИВА (А+Б)		**1 761**	**2 446**	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)**		**1 761**	**2 446**

Съставил: _____
Ирена Горанова, Кино Арена 2012 АД
Дата: 30.03.2017 г.

Изпълнителен директор : _____
/Иван Меликов/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 15.06.2017 г.:
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ		Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ		Сума (в хил. лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
а		1	2	А		1	2
А. Разходи				**Б. Приходи**			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	13	**163**	**82**	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		**120**	**144**
а) суровини и материали		66	47	в) услуги	5.1	120	144
б) външни услуги		97	35	2. Други приходи	12	**548**	-
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		**19**	**18**	*Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)*		**668**	**144**
а) разходи за възнаграждения		17	15	3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч:	15	**291**	**47**
б) разходи за осигуровки		2	3	а) приходи от предприятия от група		13	12
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		**40**	**40**	б) положителни разлики от операции с финансови активи		255	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		40	40	Общо финансови приходи (3)		**291**	**47**
аа) разходи за амортизация	3	40	40	4. Загуба от обичайна дейност		131	
4. Други разходи, в т.ч.:	14	**577**	**1**	*Общо приходи (1 + 2 + 3)*		**959**	**191**
а) балансова стойност на продадените активи		210	-	5. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		108	-
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		**799**	**141**	6. Загуба (5)		108	-
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:		-	**1**				
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		-	1				
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	15	**268**	**-**				
а) отрицателни разлики от операции с финансови активи		267	-				
Общо финансови разходи (5 + 6)		**268**	**1**				
7. Печалба от обичайна дейност		-	3				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		**1 067**	**142**				
8. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		-	49				
9. Разходи за данъци върху печалбата	16	-	-				
10. Печалба (8-9)			49				
Всичко (Общо разходи+8)		**1 067**	**191**	*Всичко (Общо приходи + 6)*		**1 067**	**191**

Съставил: _____
Ирена Горанова, Кино Арена 2012 АД
Дата: 30.03.2017 г.

Изпълнителен директор : _____
/Иван Меликов/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 15.06.2017 г.
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 24 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Наименование на паричните потоци (хил. лв.)	Текущ период			Предходен период		
	постъп-ления	плаща-ния	нетен поток	постъп-ления	плаща-ния	нетен поток
А	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	508	344	164	192	271	(79)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	20	(20)	-	18	(18)
Други парични потоци от основна дейност	-	236	(236)	4	6	(2)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**508**	**600**	**(92)**	**196**	**295**	**(99)**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	7	(7)	-	43	(43)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	**-**	**7**	**(7)**	**-**	**43**	**(43)**
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	558	306	252	215	128	87
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	8	1	7	36	1	35
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	**566**	**307**	**259**	**251**	**129**	**122**
Г. Изменения на паричните средства през периода (А + Б + В)	**1 074**	**914**	**160**	**447**	**467**	**(20)**
Д. Парични средства в началото на периода			3			23
Е. Парични средства в края на периода			**163**			**3**

Съставил: _____
Ирена Горанова, Кино Арена 2012 АД
Дата: 30.03.2017 г.

Изпълнителен директор : _____
/Иван Меликов/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 15.06.2017 г.:
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за собствения капитал
за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Показатели (хил. лв.)	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
		Неразпределе на печалба	Напокрита загуба		
А	1	2	3	4	5
1. Салдо в началото на отчетния период	**50**	**18**	**(69)**	**49**	**48**
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	(108)	(108)
3. Разпределения на печалба	-	49	-	(49)	-
4. Салдо към края на отчетния период	**50**	**67**	**(69)**	**(108)**	**(60)**

Съставил: _____
Ирена Горанова, Кино Арена 2012 АД
Дата: 30.03.2017 г.

Изпълнителен директор : _____
/Иван Мелников/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 15.06.2017 г.
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Емилия Маринова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на Пропърти Трейд 2012 АД се състои в покупко-продажба, управление и маркетинг на недвижими имоти, лизингови и консултантски услуги, търговско посредничество и представителство, комисионни и спедиционни услуги, сделки с интелектуална собственост, всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество на 05 април 2012 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202005927. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ж.к. Младост 4, ул. „Бизнес Парк София"№ 3.

Дружеството има едностепенна система на управление, чиито органи на управление са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Иван Меликов Меликов.

Към датата на финансовия отчет 31.12.2016 г. и към датата на изготвяне Дружеството има Съвет на директорите в състав:

- Иван Меликов Меликов – член на СД и изпълнителен директор,
- Адриана Иванова Танковска - председател на СД,
- Мария Стефанова Ходжева – заместник-председател на СД.

Броят на персонала към 31 декември 2016 г. е 1 служител.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

От 01.01.2016 г. в страната настъпиха промени в счетоводното законодателство, които се изразяват в приемането на нов Закон за счетоводството в сила от 01.01.2016 г. и изменения и допълнения в Националните счетоводни стандарти. Промените в счетоводното законодателство за 2016 г. са свързани с въвеждане в националното законодателство на изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 година относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия и за изменение на Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на Директиви 78/660/ЕИО и 83/349/ЕИО на Съвета.

В резултат на това, ръководството на Дружеството направи преценка относно възможността за промяна на своята база за изготвяне на финансовите отчети от Международни счетоводни стандарти (МСС/МСФО) към Национални счетоводни стандарти (НСС) от 01.01.2016 г., прилагайки разпоредбите на СС 42 – Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти.

Датата на преминаване към НСС според изискванията на СС 42, е началото на най-ранния период, за който Дружеството представя пълна сравнителна информация в съответствие с Националните счетоводни стандарти, в първите си финансови отчети. За Пропърти Трейд 2012 АД датата на преминаване към НСС е 01.01.2015 г. и Дружеството изготви своя встъпителен баланс към 01.01.2015 г. (или 31.12.2014 г.), представен в Пояснение 2.2. Преминаването от МСС/МСФО към

НСС не се е отразило на отчетеното от Дружеството финансово състояние, финансови резултати и парични потоци.

Счетоводната политика на Дружеството по МСС/МСФО не се различава относно счетоводната политика, разработена по НСС. Предприятието използва една и съща счетоводна политика в своя встъпителен баланс по НСС към 01.01.2016 г. и за всички периоди, представени в първите му финансови отчети по НСС. Тези счетоводни политики са в съответствие с всеки НСС, който е влязъл в сила в края на първия му отчетен период по НСС. Поради тази причина няма извършени корекции в сравнителната информация, които да са били пряко признати в неразпределената печалба към 01.01.2015 г. Въпреки това, в резултат на прехода са се наложили рекласификации на някои видове активи и пасиви в т.ч. и терминологична промяна в техните наименования, които са представени в Пояснение 2.2 към настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

Към 31.12.2016 г. Дружеството отчита загуба за периода 108 хил. лв., натрупана загуба в размер на 2 хил. лв. и отрицателен паричен поток от оперативна дейност 92 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството, Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2.2 Ефект от промяна в базата за изготвяне на финансовите отчети като преминаване от МСС към НСС.

При изготвянето на встъпителния си баланс към 01.01.2015 г. и възприемането на счетоводни политики в съответствие с изискванията на НСС, ръководството на Дружеството не е установило различия между прилаганата досега счетоводна политика и счетоводната политика, възприета по НСС.

Във връзка с прехода от МСС/МСФО към НСС, Дружеството не е установило сделки и салда в следните области, при които да приложи изключенията от изискванията за прилагане с обратна сила на други НСС (задължителни освобождавания), а именно:

- ✓ Отписване на финансови активи и пасиви;
- ✓ Хеджиране;
- ✓ Преустановени дейности и преквалифицирането на активи, като държани за продажба, съгласно МСФО 5 нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.
- ✓ Оценяване на неконтролиращото (малцинствено) участие.

По отношение на приблизителните счетоводни оценки, ръководството на Дружеството е приело, че те се прилагат по същия начин, както при база МСС/МСФО и няма промяна в техните стойности, които да касаят ретроспективно отчитане.

Поради липсата на следните сделки и транзакции, не се е налагало Дружеството да избира освобождавания от изискванията на съответните приложими стандарти и разяснения (доброволни освобождавания):

- ✓ Бизнес комбинации, които са осъществени преди датата на преминаване към НСС;
- ✓ Сделки с плащане на базата на акции, които са възникнали и уредени преди датата на преминаване към НСС;
- ✓ Справедливата стойност като приета стойност;
- ✓ Преоценката като приета стойност;
- ✓ Кумулативни курсови разлики от преизчисляване на чуждестранни дейности в чуждестранна валута;
- ✓ Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия;
- ✓ Внедрените производни финансови инструменти;
- ✓ Отсрочени данъци, възникнали в резултат на преминаване към НСС, за признаването на които са били необходими неоправдани разходи или усилия;
- ✓ Договори за концесия, сключени преди датата на преминаване към НСС;
- ✓ Миннодобивни дейности;
- ✓ Договори за лизинг.
- ✓ Случаи на включена първоначална приблизителна оценка на разходите по демонтаж и отстраняване на обекта и възстановяване на площадката в първоначалната цена на придобиване на имоти, машини и съоръжения.

В резултат на това, не са наложени корекции, които да са били отчетени за сметка на неразпределената печалба. Въпреки това и в съответствие с изискванията на СС 1, някои позиции на активите и пасивите са били рекласифицирани във встъпителния баланс към 01.01.2015 г., както следва:

	Пояснение	МСС	Рекласификация	НСС
		'000 лв.		'000 лв.
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				
II. Дълготрайни материални активи		32	-	32
III. Дългосрочни финансови активи		1 481	-	1 481
Общо за раздел А:		**1 513**	**-**	**1 513**
Б. Текущи (краткотрайни) активи				
I. Вземания				
1. Вземания от клиенти и доставчици	2.2.3	25	(3)	22
2. Вземания от предприятия от група		58	-	58
3. Други вземания	2.2.1; 2.2.2; 2.2.3	489	466	955
II. Парични средства		23	-	23
Общо за раздел Б:		**595**	-	**1 058**
СУМА НА АКТИВА (А+Б)		**2 108**	**463**	**2 571**
А. Собствен капитал		**(1)**	-	**(1)**
Б. Задължения				
1. Задължения към доставчици, в т.ч.				
до 1 година	2.2.6	340	(337)	3
над 1 година	2.2.5	1 338	(1 338)	-
2. Други задължения, в т.ч.:				
до 1 година	2.2.6	2	337	339
над 1 година	2.2.4; 2.2.5	429	1 338	1 767
Общо за раздел Б		**2 109**	-	**2 109**
до 1 година		342	-	342
над 1 година		1 767	-	1 767
В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:				
- **Приходи за бъдещи периоди**	2.2.2		463	463
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)		**2 108**	**463**	**2 571**

2.2.1 Рекласификация на вземания от краткосрочни финансови активи към 01.01.2015 г.

Сума в размер от 489 хил. лв., класифицирана като краткосрочни финансови активи по МСС, е рекласифицирана в група I Вземания, ред Други вземания по НСС.

2.2.2 Рекласификация на приходи за бъдещи периоди от Търговски и други вземания към 01.01.2015 г.

Сума в размер на 463 хил. лв. е рекласифицирана от търговски и други вземания по МСС в раздел В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди в баланса по НСС.

	'000 лв.
Увеличение на Други вземания	463
Увеличение на приходи за бъдещи периоди	463
Ефект върху активи/пасиви	463

2.2.3. Рекласификация на данъчни вземания към 01.01.2015 г.

Вземания в размер на 3 хил. лв., които са били представени като Търговски и други вземания в отчета за финансово състояние по МСС, са рекласифицирани в група I Вземания, ред Други вземания в баланса по НСС.

Намаление на Вземания от клиенти и доставчици	(3)
Увеличение на Други вземания	3
Ефект върху активи/пасиви	-

2.2.4. Рекласификация на задължения по дългосрочни заеми към 01.01.2015 г.

Дългосрочен търговски заем в размер на 429 хил. лв., класифицирана като Дългосрочен заем по МСС, е рекласифициран в раздел Б. Задължения, ред Други задължения над 1 година по НСС.

2.2.5. Рекласификация на дългосрочни търговски задължения към 01.01.2015 г.

Дългосрочни търговски задължения в размер на 1 338 хил. лв., класифицирана като Дългосрочни търговски задължения по МСС, е рекласифициран в раздел Б. Задължения, ред Други задължения над 1 година по НСС.

Увеличение на Други задължения над 1 година	1 338
Намаление на Задължения към доставчици над 1 година	(1 338)
Ефект върху активи/пасиви	-

2.2.6. Рекласификация на краткосрочни търговски задължени към 01.01.2015 г.

Краткосрочни търговски задължения в размер на 337 хил. лв., класифицирана като Краткосрочни търговски задължения по МСС, е рекласифициран в раздел Б. Задължения, ред Други задължения до 1 година по НСС.

Увеличение на Други задължения до 1 година	337
Намаление на Задължения към доставчици до 1 година	(337)
Ефект върху активи/пасиви	-

2.3 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на този финансов отчет са представени по долу.
Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.4 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 „Ефекти от промени във валутните курсове".

Финансовият отчет на Дружеството е изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.5 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Продажба на стоки
При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
- приходите за всяка сделка се признават едно - временно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Приходи от наем

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

Приходи по договори за цесии

При покупка на вземане приходът се признава, когато Дружеството е реализирало разликата между покупна цена и номинална стойност на вземанията. При покупка на вземане на цена

надвишаваща номиналната стойност на вземането, загубата се признава към момента на сключване на договор за цесия.

При продажба на вземане приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значимите ползи и рискове от собствеността върху финансовите активи. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача към момента на сключване на договора за цесия. Приходът от продажба на вземания се признава, когато в допълнение на условията описани в пояснение 2.5 Дружеството не е запазило продължаващо участие в управлението на вземанията или ефективен контрол върху тях.

Оперативните разходи се признават в отчета за приходите и разходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване на базата на принципа на начислението и съпоставимостта. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат текущо на принципа на начислението по метода на ефективния лихвен процент. Получените дивиденти, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават, когато се установи правото им за получаване.

2.6 Данъци от печалбата

Разходите за данъци от печалбата включват сумата на текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци от печалбата и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни отчетни периоди.

Текущият данък от печалбата е сумата на данъците от печалбата, които се определят като дължими (възстановими) по отношение на данъчната печалба (загуба) за периода. Данъчната печалба (загуба) за периода се определя на база счетоводната печалба (загуба) за периода при прилагане изискванията и правилата на действащото данъчно законодателство.
Размерът на дължимите (възстановимите) данъци се определя на базата на данъчната печалба (загуба). Те представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.
Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Активите по отсрочени данъци са сумите на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на:
а) намаляеми временни разлики;
б) пренасяне напред на неизползвани данъчни загуби, и
в) пренасяне напред на неизползвани данъчни кредити.
Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Пасивите по отсрочени данъци са сумите на дължимите данъци от печалбата, платими в бъдещи периоди, по отношение на облагаеми временни разлики. Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите на ред Разходи за данъци върху печалбата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.7 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Оборудване 25% - 3-4 години
- Стопански инвентар 15% - 6,8 години

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба - за ремонтиране, за подобрения, за консервиране и т.н. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали. В края на всеки отчетен период Дружеството проверява временно изведените дълготрайни материални активи за обезценка по реда на СС 36 „Обезценка на активи".

Избраният праг на същественост за дълготрайните материални активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.8 Отчитане на лизинговите договори

При наемодателя:

При експлоатационните лизингови договори Дружеството:

- отчита предоставените активи в своя счетоводен баланс и им начислява амортизация (когато те са амортизируеми);
- отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период;
- начислените разходи за амортизации се отразяват за сметка на постъпленията от наема по съответния експлоатационен лизингов договор.

Извършените от Дружеството разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) се отчитат като разходи за дейността за текущия период. Когато в лизинговия договор освен наемните плащания (наемът) се предвиждат и допълнителни плащания - например за извършване на ремонти и подобрения, за изплащане на застраховки на отдадения под наем актив и други -, те се отчитат отделно от наема.

2.9 Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Цена на придобиване
Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналът плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни инвестиции“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

2.10 Финансови активи

Финансовите активи включват парични суми (парични средства) или договорно право за получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие или размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия или инструмент на собствения капитал на друго предприятие или компенсаторен инструмент по смисъла на чл. 2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.
Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансирания и разпределения на административни и други общи разходи.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на последващо оценяване и ефекта в печалбата или загубата за периода или в резервите на Дружеството.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

След първоначалното признаване предприятието оценява по себестойност финансовите активи, класифицирани като заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж.

Всички финансови активи подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.11 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

2.12 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.13 Основен капитал

Акционерния на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

2.14 Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви се класифицират в зависимост от целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла в една от следните категории:

- финансови пасиви, възникнали първоначално в предприятието
- финансови пасиви, държани за търгуване;
- финансови пасиви, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги от дадени кредитори и те са класифицирани като задължения към доставчици (търговски и други задължения)..

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансирания и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизирана стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато те са одобрени на Общото събрание на акционерите.

2.15 Други задължения

Другите задължения на Дружеството са както финансови пасиви, така и нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконови изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т. н.).

Задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на СС 19 „Доходи на персонала" на база на прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

2.16 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2016 г.

ПОКАЗАТЕЛИ (хил. лв.)	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценена стойност (4)	Амортизация				Преоценена амортизация в края на периода (9)	Балансова стойност в края на периода (4-9)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (6+7-8)		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I. Дълготрайни материални активи											
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	31	7	-	38	38	16	10	-	26	26	12
2. Съоръжения и други	50	-	-	50	50	7	7	-	14	14	36
Общо за група I:	**81**	**7**	**-**	**88**	**88**	**23**	**17**	**-**	**40**	**40**	**48**
II. Дългосрочни финансови активи											
1. Предоставени заеми на предприятия от група	-	93	-	93	93	-	-	-	-	-	93
2. Дългосрочни инвестиции	970	-	247	723	723	90	23	36	77	77	646
3. Други заеми	402	-	400	2	2	-	-	-	-	-	2
Общо за група II:	**1 372**	**93**	**647**	**818**	**818**	**90**	**23**	**36**	**77**	**77**	**741**
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+ II)	**1 453**	**100**	**647**	**906**	**906**	**113**	**40**	**36**	**117**	**117**	**789**

Дружеството няма дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост.
Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на дълготрайни материални активи.
Дружеството не ползва в дейността си дълготрайни материални активи - чужда собственост.
Няма дълготрайни материални активи, които са временно са изведени от употреба към датата на баланса.
Няма напълно амортизирани дълготрайни материални активи.

4 Дългосрочни финансови активи

4.1. Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита земя и сгради като инвестиционни имоти, представени като дългосрочни инвестиции в счетоводния баланс. Инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване.

Промените в балансовите стойности, представени в счетоводния баланс, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2016 г.	970
Отписани активи	(247)
Салдо към 31 декември 2016 г.	723
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2016 г.	(90)
Отписани активи	36
Амортизация	(23)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(77)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	**646**

Следните суми, които са свързани с отчитането на инвестиционните имоти, са отразени в отчета за приходите и разходите:

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Приходи от наеми	120	144
Преки оперативни разходи	163	98

4.2 Други заеми

Към 31.12.2016 г. Дружеството има предоставени търговски заеми на трети лица в размер на 2 хил. лв. (2015 г.: 402 хил. лв.).

5 Лизинг

5.1 Оперативен лизинг, когато Дружеството е наемодател

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договор за оперативен лизинг. Лизинговият договор е неотменяем за срок от 5 години от началото на лизинг. Приходите от наеми за 2016 г., възлизащи на 120 хил. лв. (2015 г.: 144 хил. лв.). Вземанията по договори за наем към 31.12.2016 г. са в размер на 26 хил. лв. (2015 г.: 3 хил. лв.).

6 Вземания от клиенти и доставчици

Търговските вземания към 31.12.2016 г. в общ размер 253 хил. лв. (2015 г.: 3 хил. лв.) се състоят от вземания по договор за оперативен лизинг (26 хил. лв.), вземания свързани с продажбата на единия инвестиционен имот (225 хил. лв.) и други търговски вземания (2 хил. лв.).

Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

7 Други вземания

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Търговски заеми	6	6
Вземания по договори за цесии	231	857
Вземания по договори за встъпване в дълг	319	143
	556	**1 006**

8 Парични средства

Всички парични средства в размер на 163 хил. лв. (2015 г.: 3 хил. лв.) са на разположение за ползване от ръководството на Дружеството.

9 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 50 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Капиталът на Дружеството е изцяло внесен. Няма промяна в броя и структурата на акционерния капитал през 2016 г. спрямо 2015 г.
Акциите на Дружеството са безналични, на приносител. Акционери на Дружеството към датата на изготвяне на финансовия отчет са физически лица, всеки от които притежава по 50 % от регистрирания капитал.

10 Други задължения

Другите задължения на Дружеството, представени в баланса включват задължения към персонал и осигурителни предприятия, данъчни задължения и други, описани по-долу.

10.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

Задълженията към персонала, признати в счетоводния баланс, се състоят от следните суми:

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
До 1 година		
Задължения за заплати към персонала	2	3
	2	**3**

10.2 Данъчни задължения

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Задължения по ЗДДС	3	-
	3	**-**

10.3 Други задължения

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Над 1 година		
Търговски заем	429	429
Задължения по договори за заместване в дълг	1 164	1 336
	1 593	**1 765**
До 1 година		
Задължения по договори за заместване в дълг	-	150
Други	5	-
	5	**150**
	1 598	**1 915**

11 Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди в размер на 208 хил. лв. (2015 г.: 463 хил. лв.) са свързани с договор за цесия, сключен в предходен отчетен период.

12 Други приходи

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Приход от продажба на инвестиционен имот	225	-
Други услуги	323	-
	548	**-**

13 Разходи за суровини, материали и външни услуги

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Разходи за суровини и материали		
Консумативи	45	44
Други материали	21	3
Общо разходи за материали	**66**	**47**
Разходи за външни услуги		
Разходи за поддръжка на инвестиционни имоти	95	33
Консултантски услуги	2	2
Общо разходи за външни услуги	**97**	**35**
Разходи за суровини, материали и външни услуги	**163**	**82**

14 Други разходи

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Разходи за отписани вземания с изтекла давност	360	-
Балансова стойност на продадените активи	210	-
Разходи за данъци	7	1
	577	**1**

15 Финансови приходи и разходи

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
- приходи от цесии	255	-
- приходи от лихви	36	47
Финансови приходи	**291**	**47**
- разходи по цесии	267	-
- банкови такси и комисионни	1	-
- загуби от промяна във валутните курсове	-	1
Финансови разходи	**268**	**1**

16 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2016 г. (2015 г.: 10 %).

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	(108)	49
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход от данъци върху дохода	-	(5)
Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели	(23)	(4)
Данъчен ефект от приходи, непризнати за данъчни цели	23	4
Непризнат отсрочен данъчен актив върху данъчна загуба	-	5
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Разходи за данъци върху дохода	-	-

Сумата на неизползваната данъчна загуби, за която не е бил признат актив по отсрочен данък, възлиза на 108 хил. лв.

17 Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал, и други описани по-долу.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

17.1 Сделки с членовете на органите на управление

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. През 2016 г. и 2015 г. ключовият управленски персонал не е получил възнаграждения.

17.2 Сделки с други предприятия от група (други свързани лица под общ контрол)

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Постъпления по предоставени заеми	-	120
Приходи от лихви по предоставен заем	-	11
Постъпления по лихви	6	18
Покупка на стоки и услуги	7	

17.3 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Дългосрочни финансови активи		
Предоставени заеми на други предприятия от Група над 1 година	93	-
Вземания до 1 година:		
- други предприятия от Група	-	94

Договорите за заеми са под режим револвираща линия при пазарна фиксирана лихва от 7 %. Крайният срок за погасяване на заемите е 31.12.2018 г. Заемите са необезпечени.

18 Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени правни искове към/от Дружеството.

19 Поети задължения

Дружеството няма поети задължения към трети лица.

20 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен, ликвиден и лихвен риск.

20.1 Валутен риск

Дейността на Дружеството се осъществява при условията на Валутен борд, при който курсът на българския лев е фиксиран на 1.95583 лв. за 1 евро и не се променя в зависимост от състоянието на валутните пазари и лихвените проценти.

По-голямата част от сделките се осъществяват в български лева и евро, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

20.2 Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, тъй като получените дългосрочни търговски заеми са с фиксиран лихвен процент.

20.3 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като при предоставянето на заеми и възникване на вземания от клиенти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

20.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой и по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

21 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възниквали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на приемането му.

22 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 30.03.2017 г.