„ПИРИН 2007" ЕООД
Годишен финансов отчет
За годината, приключваща на 31 декември 2017 год.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

ОПОВЕСТЯВАНИЯТА на съществените счетоводни политики и другите пояснителни сведения

Представяне на дружеството

Адрес на управление	гр. София ж.к. Лагера бл.40
Седалище	гр. София ж.к. Лагера бл.40
Предмет на дейност	Агенция за недвижими имоти
Вид на отчетната валута	лева
Телефони за връзка	0877310301

Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове

База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Предприятието е разработило счетоводната си политика в съответствие със:

А) принципите, определени в Закона за счетоводството и в Националните счетоводството;

Б) изискванията, определени в Закона за счетоводството и в Националните счетоводни стандарти за малки и средни предприятия, в сила от 01.01.2008г.

В) изискванията, определени в Международните счетоводни стандарти, по въпроси, за чието решаване няма изрични наредби в Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, доколкото тези изисквания не са в противоречие с нормативните актове на Европейския съюз в областта на счетоводството;

Г) вътрешните нормативни актове на предприятието, отразяващи спецификата на неговата дейност.

Прилагани основни счетоводни принципи

Действащо предприятие

Финансовия отчет на дружеството е изготвен на принципа на действащото предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще;

Принцип на текущо начисляване

Дружеството е изготвило финансовия си отчет, с изключение на отчета за паричния поток, на базата на принципа за текущо начисляване.

Приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, са начислени към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти и са включени във финансовия отчет за периода, за който се отнасят;

Съпоставимост между приходите и разходите

Разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, са отразени във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите са отразени за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

Компенсиране

Активите и пасивите, приходите и разходите са отчетни некомпенсирани.

Сравнителна информация

Сравнителната информация по отношение на предходния отчетен период е преструктурирана в съответствие с изискванията на СС 1 представяне на финансови отчети, в сила от 01.01.2008г.

Промени в счетоводната политика

Съгласно преходни разпоредби на СС 16 дълготрайни материални активи, предприятията, които до 31 декември 2007г. са прилагали алтернативния подход за оценка след първоначалното признаване на дълготрайните материални активи, променят счетоводната си политиката по отношение на последващата оценка на тези активи в съответствие с изискванията на този стандарт. Отчетната, амортизируемата, балансовата и остатъчната стойност на активите (стойностите на активите) и начислената амортизация за тях не се променят в резултат на тази промяна в счетоводната политика. За целите на оценяването след първоначалното признаване стойностите на активите и начислената амортизация за тях към 1 януари 2017 г. са равни на тези към 31 декември 2016г.

Формираният резерв от последващи оценки към 31 декември 2016г. се прехвърля директно в неразпределената печалба, когато активът беше отписан. Този резерв може да се прехвърля в неразпределената печалба периодично през срока на използване на актива. В този случай частта от

резерва, която се прехвърля в неразпределената печалба, е разликата между амортизацията въз основа на преоценената балансова стойност и амортизацията въз основа на историческата цена на актива.

Частта от разсрочените приходи и разходи съгласно т. 11.2, буква „г", в редакцията й до 31 декември 2009г., която не е призната като приход или разход към 31 декември 2009г., се признава като приход или разход за срока на инвестицията, но не повече от 5 години от придобиването й.

Прилагани основни счетоводни политики по отношение на отчитането на активите, пасивите, собствения капитал, приходите и разходите

1.Дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготрайни материални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

А) имат натурално-веществена форма;

Б) се използват за производството и/или доставката/продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели;

В) се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период.

Нематериални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от предприятието, които:

А) нямат физическа субстанция, въпреки че:

- могат да се съдържат във физическа субстанция, или
- носителят им може да има физическа субстанция;

Б) са със съществено значение при употребата им;

В) от използването им се очаква икономическа изгода.

Първоначална оценка

Първоначално всеки дълготраен материален и нематериален актив с оценяван по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Първоначална оценка

Първоначално всеки дълготраен материален и нематериален актив с оценяван по **цена на придобиване**, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Последващи разходи

С последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален и нематериален актив, **се коригира балансовата стойност на актива,** когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Оценка след първоначалното признаване

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален и нематериален актив е отчитан по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и евентуалните загуби от обезценка.

Отписване на дълготрайни материални и нематериални активи

Дълготраен материален актив е отписван от баланса при продажба или когато активът окончателно е изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Стойностният праг за признаване на дълготрайните материални и нематериални активи е 500 лева.

Метод на амортизация.

Дружеството е прието да амортизира дълготрайните материални и нематериални активи по линейния метод. При линейния метод амортизацията се разпределя пропорционално на периодите, които обхващат предполагаемия срок на годност на амортизируемия актив, тъй като предприятието не може да предели ползата от употребата на активите в рамките на срока на годност.

Амотризационен план

Дружеството е разработило и утвърдило амортизационен план за всеки амортизируем актив.

Начисляване и отчитане на амортизацията

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба.

Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба, независимо от причините за това.

Начислената амортизация се отчита като разход и като корекрив за срока на ползване на амортизируемия актив.

Не се начислява амортизация на земите и на незавършените активи. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот. Приетият полезен срок на амортизация по групи активи е както следва:

Група активи	Полезен срок в месеци
Сгради	300
Машини и оборудване	40
Компютри и софтуер	24
Автомобили	48
Стопански инвентар	80

2. Дългосрочни финансови активи

Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества се отчитат по себестойност.

Инвестиционни имоти

Имотът (видът на имота) се определя като инвестиционен, тъй като основното му предназначение е отдаване под наем на помещения.

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по негова цена на придобиване.

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Последващо оценяване след първоначалното придобиване

Дружеството прилага **модела на цената на придобиване**

След първоначалното признаване предприятието оценява всеки от своите инвестиционни имоти, съгласно СС 16 – Дълготрайни материални активи.

3. Данъци върху дохода

Данъчният разход/ приход включва текущия данък и отсрочените данъци.

Текущият данък е начислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчните правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на базата на облагаемия финансов резултат.

Отсрочени данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики, възникващи при сравнение на балансовата сума на активите и пасивите и тяхната данъчна основа.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават за пълен размер.

Активите по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация. За 2016 и 2017 година данъчната ставка е 10%.

Промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за доходите за периода.

4. Материални запаси

Стоково – материалните запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- **Материали,** придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на услуги.
- **Стоки,** придобити главно чрез покупка и предназначени основно за продажба;

Начислената амортизация се отчита като разход и като корекрив за срока на ползване на амортизируемия актив.

Не се начислява амортизация на земите и на незавършените активи. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот. Приетият полезен срок на амортизация по групи активи е както следва:

Група активи	Полезен срок в месеци
Сгради	300
Машини и оборудване	40
Компютри и софтуер	24
Автомобили	48
Стопански инвентар	80

2. Дългосрочни финансови активи

Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Инвестициите в дъщерни и асоциирани дружества се отчитат по себестойност.

Инвестиционни имоти

Имотът (видът на имота) се определя като инвестиционен, тъй като основното му предназначение е отдаване под наем на помещения.

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по негова цена на придобиване.

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Последващо оценяване след първоначалното придобиване

Дружеството прилага **модела на цената на придобиване**

След първоначалното признаване предприятието оценява всеки от своите инвестиционни имоти, съгласно СС 16 – Дълготрайни материални активи.

3. Данъци върху дохода

Данъчният разход/ приход включва текущия данък и отсрочените данъци.

Текущият данък е начислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчните правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на базата на облагаемия финансов резултат.

Отсрочени данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики, възникващи при сравнение на балансовата сума на активите и пасивите и тяхната данъчна основа.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават за пълен размер.

Активите по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация. За 2016 и 2017 година данъчната ставка е 10%.

Промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за доходите за периода.

4. Материални запаси

Стоково – материалните запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- **Материали,** придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на услуги.
- **Стоки,** придобити главно чрез покупка и предназначени основно за продажба;

- **Продукция,** създадена в резултат на производствен процес в предприятието и предназначена за продажба;
- **Незавършено производство**

Оценка на стоково-материалните запаси

Стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Незавършеното производство се оценява по себестойност, на база инвентаризация.

Доставна стойност на стоково-материалните запаси (историческа цена)

Доставната стойост представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние (материали, продукция, стоки, незавършено производство и др.).

Разходи по закупуване- Разходите по закупуване включват покупната цена, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци, разходите по доставката и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид.

Разходи за преработка

Разходите за преработка включват:

А) разходите, пряко свързани с произвежданите продукти, и

Б) систематично начисляваните постоянни и променливи общопроизводствени разходи, които се правят в процеса на производство.

Разпределянето на общопроизводствени разходи по поръчките се извършва на базата на фактическата себестойност, формирана от преките разходи.

Методи за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление

Стоково-материалните запаси са отписвани по метода **среднопретеглена стойност,** изчислявана на месечна основа.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

5.Вземания и задължения

Вземанията са дългосрочни, когато очакваната от тях икономическа изгода се черпи през повече от дванадесетмесечен период след датата на баланса, и краткосрочни, когато очакваната от тях икономическа изгода се черпи еднократно или в рамките до дванадесет месеца след датата на баланса.

Задълженията са краткосрочни – със срок на погасяване 12 месеца след датата на баланса, и дългосрочни – всички останали.

Последваща оценка на вземанията

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 балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

6. Парични средства

Дружеството отчита като паричини средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

7.Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обмен на курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). 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 приходите и разходите като финансови приходи (разходи).

С въвеждане на Валутният борд в България на 1 юли 1997г. , в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ), българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

8.Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди се посочват като дългосрочни или краткосрочни активи в зависимост от срока за признаването им като текущи разходи.

Разходите, извършени от предприятието през текущия отчетен период, които са свързани с получаване на приходи или изгоди през следващ отчетен период, се отчитат като разходи за бъдещи периоди.

Разходите за бъдещи периоди се признават за текущи през периода съгласно погасителен план, когато те са: разходи за абонамент, застраховки и други подобни, които не обхващат една календарна година.

9.Провизии и сходни задължения

Провизия е задължение с неопределена срочност или размер.

Признаване на провизии

Провизия трябва да се признава, когато са изпълнени всички от следните критерии:

- Предприятието има **текущо право или конструктивно задължение** като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;
- Има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;
- Може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението

Отчитане на провизиите

Провизиите за задължения се признават в размер на предполагаемото задължение и се отчитат като текущи други разходи

10.Финансирания и приходи за бъдещи периоди

Приходи за бъдещи периоди

Това са приходи, за които съответните разходи не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

11. Собствен капитал

Собственият капитал включва: основния (регистрирания) капитал, резервите, неразпределената печалба (непокрита загуба) от минали години и текущия резултат.

Основният капитал на дружеството е номиналната стойност на записаните дялове на съдружниците.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценката на определени категории финансови активи, имоти и сгради.

Невнесения капитал се представя в активи на баланса.

12.Приходи от дейността

Приходът се признава, когато:

- 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 едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите)

Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

Когато възникне неяснота по събирането на сума, която вече е включена в прихода от продажбата, несъбираемата сума се признава за разход, а не като корекция на сумата на първоначално признатия приход.

13.Разходи от дейността

Разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, са начислени към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти и са отразени във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях.

14.Свързани лица

Свързани лица са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер.

Влиянието на взаимоотношенията между свързаните лица върху резултатите от сделките може да се установи, като се сравнят стойностите на сделките, осъществявани с независими страни, и стойностите на сделките, осъществявани със свързани лица. Когато се определят разликите между цените, прилагани към свързаните лица, и цените към несвързаните лица, следва да се имат предвид обстоятелството, дали може да се намери купувач/продавач, който да е несвързано лице.

Ръководител:

Владимир Илиев