ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

1. Информация за дружеството.

„АРХ ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД е регистрирано в България през 2018 г.
Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. Рачо Димчев № 1.

Предмет на дейност
Основната му дейност е: Сделки с недвижими имоти, строителство, външна и вътрешна търговска дейност, консултантски и счетоводни услуги, внос и износ, реекспорт, спедиция и транспорт, отдаване под наем на сгради, съоръжения и машини, организиран отдих и развлечения, посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, организиране на маркетингови проучвания и извършване на търговски сделки, рекламна дейност, както и всички дейности и услуги незабранени от действащото българско законодателство.

Собственост и управление
Капиталът на дружеството е разпределен, както следва:

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (лв.)
Ирина Петкова Недкова	99,998 %	49999	49999,00
Богдана Ташева Манчева	0,002 %	1	1,00

Дружеството е с едностепенна система на управление и има Съвет на директорите в състав от 3 (три) члена:

1. Богдана Ташева Манчева
2. Ирина Петкова Недкова
3. Никифор Георгиев Такев.

Изпълнителен директор на **„АРХ ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ” АД** е Ирина Петкова Недкова и е овластена да представлява Дружеството пред всички трети лица .

2. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Годишния финансов отчет за 2019 г. е изготвен в съответствие българското счетоводно законодателство за 2019 г. , Закон за счетоводство и при спазване на всички приложими изисквания на Националните счетоводни стандарти, така както са приети за прилагане в България.
Формата, структурата и съдържанието на съставните части на финансовия отчет са определени в Националните счетоводни стандарти.
Предприятието води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.
Този финансов отчет е /индивидуален финансов отчет на дружеството.

Представянето на финансов отчет, съгласно НСС изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които

оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.2. Отговорност на Ръководството за финансовия отчет

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „АРХ ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД към края на годината, финансовото му състояние и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

2.3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в Годишния финансов отчет за 2019 г.

2.5. Отчетна валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

2.6. Приходи

Приходите в предприятието се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на продукция, стоки и материали, приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването й.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

2.7. Разходи

Разходите в предприятието се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за за приходите и разходите, и се състоят от: лихвени приходи по депозити и лихвени разходи (включително банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции), приходи от инвестиции и курсови разлики от валутни позиции.

2.8. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

Първоначалната оценка при придобиване на дълготрайни материални активи се извършва по цена на придобиване и всички преки разходи, свързани с привеждане на актива в състояние за използване.

Предприятието е определило стойностен праг от 1000,00 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

С последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен 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. Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

Оценка след първонално признаване

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

Методи на амортизация

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

- сгради – 25 г. (в зависимост от предназначението и конструкцията);
- машини, съоръжения и оборудване – 5 г.;
- компютри – 2 г.;
- транспортни средства – 5 г.;

• стопански инвентар – 6,7 г.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им 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 балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат като разходи в отчета за приходите и разходите.

2.9. Материални запаси

Закупените от дружеството материални запаси се оценяват по историческа цена /доставна стойност/, включваща сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние. В доставната цена не се включват следните разходи: складови разходи за съхранение на МЗапаси, административните разходи, финансовите разходи и извънредните разходи.

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: себестойност и нетната реализуема стойност.

При употреба (продажба) на материалните запаси се използват следните методи: по първа входяща –първа изходяща стойност.

2.10. Търговски и други вземания

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност).

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват, когато правните основания за това настъпят (се установят).

2.11. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки. Отчетът за паричния поток се изготвя чрез пряк метод, съгласно изискванията на т.3 на СС 7.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

• паричните потоци, свързани с търговски контрагенти са представени брутно, с включен ДДС (20%);

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения са отчетени по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда, на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство .

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2019 г. е 10%.

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики породени от първоначално признаване на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната или данъчната печалба / (загуба).

Към 31.12.2019 г. няма отсрочените данъци върху печалбата.

3.Финансово управление на риска

Дейността на Дружеството е изложена на валутен, кредитен и лихвен риск.

Дружеството не може да използва финансови инструменти за намаляването на тези финансовите рискове, поради спецификата на дейност и собственост. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на дружеството.

***3.1.* Валутен риск**

Дружеството осъществява сделки в чуждестранна валута, но поради факта, че те са основно в евро, то не е изложено на риск., свързан с възможните промени на валутния курс. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на

риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика в Република България.

3.2. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация

3.3. Ликвиден риск

Ликвидния риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството няма значителни по размер задължения с настъпил падеж.

3.4. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът стойността на лихвоносните задължения на Дружеството да варира вследствие на промени на пазарните лихвени проценти. Дружеството към 31.12.2019 г. няма лихвоносни задължения и този риск не съществува.

4.Пояснителни бележки към финансовия отчет

4.1. Нетекущи активи

4.1.1.Материални и нематериални дълготрайни активи

Съгласно изискванията на СС 1 в Приложение № 5 са представени измененията на нетекущите дълготрайни активи.

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните материални и нематериални активи в размер на 1000,00 лева.

Отписвания на активи през 2019 г. няма

Придобивания на ДМА и на НДА през 2019 г. няма.

4.1.2.Разходи за амортизация – през 2019 г. няма.

4.2.Текущи активи

4.2.1.Материални запаси

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Общо незавършено производство	4210	4173
ОБЩО:	**4210**	**4173**

Към 31.12.2019 г. няма дадени в залог стоково-материални запаси за обезпечаване на пасиви на предприятието.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

4.2.2.Вземания

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Вземания от клиенти	0	11
Обезценка на вземания от клиенти		
Балансова стойност на вземания от клиенти		
Други вземания	13	135
Обезценка на на други вземания		
Балансова стойност на други вземания		
ОБЩО:	**13**	**146**

Другите вземания представляват вземания от :

- Проис плюс ЕООД 13 х.лева

4.2.3.Парични средства

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Разплащателни сметки	0	0
Парични средства в каса	7	16
ОБЩО:	**7**	**16**

Паричните средства са разпределени, както следва:

- в лева 7 хил.лв
- във валута 0 хил. лв.

Блокирани парични средства няма.

4.3.Собствен капитал

4.3.1.Записан капитал

Към 31 декември на отчетния период регистрираният капитал е в размер на 50 хил.лв., разпределен както следва: 50000 акции по 1,00 лева.

Капиталът изцяло е собственост на физически лица.

4.3.2.Резерви

Дружеството няма резерви.

4.3.3.Печалби и загуби

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Текуща печалба/ (загуба)	-114	9
Непокрити загуби		
Натрупани печалби	9	
ОБЩО:	**-105**	**9**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

4.5. Задължения

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Получени аванси		
До 1 година	4263	4215
Над 1 година	4	66
Задължения към доставчици до 1 година	18	13
Други задължения, в т.ч.:	*1*	*1*
- персонал до 1 година	*7*	*3*
- осигурителни предприятия до 1 година	*10*	*9*
- данъчни задължения над 1 година	**4285**	**4294**
ОБЩО:		

Данъчните задължения представляват:
- КД 10% 1 х.лв.
- ДДС по СД 6 х.лв.
- ДОД 3 х.лв.

Задължения към доставчици:
- Ралица Естейт ЕООД 2 х.лв.
- Паскалеви одит 1 х.лв.
- Стив 88 1 х.лв.

До датата на изготвяне на финансовия отчет в дружество не са извършени данъчни ревизии и проверки.

4.6.Финансирания и приходи за бъдещи периоди

Финансирания – няма.
Приходи за бъдещи периоди – няма.

4.7.Разходи

4.7.1.Разходи за суровини, материали и външни услуги

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Общо Разходи за външни услуги, в т.ч.	15	46
Консултански услуги	17	30
Разходи за нает транспорт		8
Рекламни услуги	8	76
Разходи за абонамент и поддръжка	**40**	**160**
Хонорари		
-други		
ОБЩО:		

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

4.7.2.Разходи за персонала

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	17	10
Разходи за социално осигуряване	4	2
ОБЩО:	**21**	**12**

4.7.3.Други разходи

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Стойност на придобитото право на строеж		4086
Отписано вземане, като несъбираемо, по реда на чл.34 от КЗПО		
ОБЩО:	**97**	**4086**

4.7.4.Финансови разходи

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Други – банкови такси		1
ОБЩО:		**1**

4.8.Приходи

4.8.1.Нетни приходи от продажби

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Продажба на право на строеж		78
Продажба на услуги	*6*	*18*
ОБЩО:	**6**	**96**

4.8.2.Други приходи

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Други приходи в т.ч.:		
Увеличение на запасите от продукция други	37	4173
ОБЩО:	**37**	**4173**

4.9. Разходи за данъци

Резултатът на дружеството за 2019 година – счетоводна загуба в размер на 114 хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

4.10.Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Свързаните лица са:

Предприятие	Вид на свързаността
„Проис плюс“ ЕООД	Чрез акционера Богдана Манчева
„Ралица Естейт“ ЕООД	Чрез акционера Богдана Манчева
„Скай Форест Естейт“ ООД	Чрез акционера Богдана Манчева и акционера Ирина Недкова

През годината са осъществявани сделки със свързани лица. По извършените през годината сделки за услуги със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

Към 31 декември 2019 разчетните взаимоотношения със свързаните лица включват:

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Вземания от свързани лица, в т.ч.		
„Проис плюс“ЕООД	13	0
Задължения към свързани лица, в т.ч.		
„Ралица Естейт“ ЕООД		20

4.11.Ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал е оповестен в точка: ***Собственост и управление.***
За отчетния период 2019 година на управления персонал са изплащани възнаграждения

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	17	10
Осигуровки	4	2
ОБЩО:	21	12

4.12. Категории финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

	Бележка	31.12.2019 BGN'000	31.12.2018 BGN'000
Финансови активи			
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания		*13*	*135*
Пари и парични еквиваленти		7	16
Общо:		**20**	**151**

Финансови пасиви		
Текущи пасиви:		
Търговски и други задължения	*4*	*66*
Общо:	**4**	**66**

4.13.Финансови рискове

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Видовете финансови рискове, на които може да бъде изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от неговите органи на управление. Приоритет при управлението е да се осигури финансовата стабилност на Дружеството.

Основни рискове, на които е изложено Дружеството и произтичат от финансови инструменти:

Пазарен риск

- Валутен риск, произтичащ от варирането на стойностите на финансовите инструменти поради промени на валутните курсове;
- Лихвен, произтичащ от варирането на стойностите на финансовите инструменти поради промени в пазарните лихвени проценти;
- Ценови риск, произтичащ от варирането на стойностите на финансовите инструменти в резултат на промени в пазарните цени.

Кредитен и ликвиден риск

- Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи в договорения размер финансов актив е минимизиран.
- Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. С цел минимизиране на този риск, Дружеството осигурява периодичен преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудно събираеми и несъбираеми се заделят резерви.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на своите клиенти и други други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Дружеството не използва хеджиращи инструменти. Основните финансови инструменти на дружеството, включват банкови депозитни сметки и парични средства. Дружеството притежава и различни други финансови инструменти, като например вземания по продажби и задължения към доставчици, които възникват пряко от дейността.

4.14. Условни активи и пасиви

Дружеството не е страна по съдебни дела към датата на издаване на настоящия финансов отчет.

Ръководството на Дружеството, счита, че не съществуват съществени рискове, които биха наложили признаване на разходи и задължения във финансовите отчети към 31 декември 2019 година. Дружеството няма поети ангажименти, от които да произтекат условни задължения.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2019 година

4.15.Събития след датата на баланса

След края на отчетния период до датата на одобрение на настоящия финансов отчет не са настъпили значими събития, които да налагат допълнителни оповестявания или корекции във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2019 година.

4.16.Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет за 2019 година на дружеството е подписан от Изпълнителния директор на дружеството на 10.04.2020 г. и е приет и одобрен от Съвета на директорите на 10.04.2020 г.

Дата на изготвяне: 10.04.2020 г.

Изпълнителен директор.

Съставител