

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Ринг Истейтс Къмпани ЕАД

31 декември 2018 г.

Съдържание

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

Годишен доклад за дейността

I. Обща информация

Дружеството "Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД /предишно име „Чефин Риъл Естейт България" ЕАД/ е регистрирано в България с решение № 1 от 26 февруари 2002 г. на софийски градски съд, фирмено дело № 1958 / 2002 г.

Седалище и адрес на управление: гр. София 1331, р-н Връбница, бул.Сливница № 425.

С решение 873 от 13.05.2013 г. Софийски градски съд открива производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1 от ТЗ срещу Чефин Риъл Естейт България ЕООД и обявява неплатежоспособността на Дружеството като определя начална дата – 30.01.2012 г. Назначава за временен синдик Николай Митов и налага общ запор и възбрана върху имуществото на дружеството.

С решение № 518 от 07.04.2014 г. на Софийски градски съд е спряно производството по несъстоятелност въз основа на извънсъдебно споразумение. Съгласно договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл.740 и сл. от глава 48 от ТЗ, Чефин Риъл Естейт България ЕООД, като длъжник поема ангажимент да погаси задълженията си към кредиторите, чийто вземания са предявени в производството по несъстоятелност и приети от синдика.

През 2015 г. е преобразувана правната форма на Дружеството в Еднолично Акционерно Дружество, и промяната е вписана в Агенция по Вписванията на 22.12.2015 г.

В края на 2015 г.е извършена продажба на 100% от дяловете в Дружеството от страна на Фиско Груп ЕООД. Новият собственик на Дружеството е МВБ Имоти ЕООД.

През 2016г. Дружеството е преименувано от „Чефин Риъл Естейт България" ЕАД на „Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД, и промяната е вписана в Агенцията по Вписванията – Търговски Регистър на 07.09.2016 г.

Едноличен собственик на капитала: МВБ Имоти ЕООД

Основен капитал: 1 501 000 лв. (1 501 броя акции с номинална стойност 1 000 лв.)

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор
Радостина Лъчезарова Куленска - Председател на Съвета на директорите
Станимира Георгиева Динева - Член на Съвета на директорите

Основната дейност на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД се състои в:

- Изграждане и стопанисване на сгради;
- Предоставяне под наем на офиси;
- Участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство;

Дружеството може да се ангажира със сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, включително придобиването и прехвърлянето на движима и недвижима собственост, права на собственост, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау, авторски права и други предмети на интелектуалната дейност в съответствие със закона и настоящия учредителен акт, както и придобиването на права от всякакъв тип и поемането на задължения.

II. Имуществено и финансово състояние

През 2018 г. Дружеството отчита приходи от предоставени услуги в размер на 754 хил. лв. и реализира нетна печалба от дейността си в размер на 58 хил.лв. Задълженията на Дружеството по получени заеми, в т.ч. лихви по тях, към 31.12.2018 г. е в размер на 14 160 хил. лв.

През 2018 година Дружеството е постигнало следните резултати от дейността си:

Показатели:

Рентабилност на приходите от продажби	0.08
Рентабилност на собствения капитал	0.02
Обща ликвидност	0.01
Бърза ликвидност	0.01

III. Бъдещо развитие на Дружеството

Основна цел на ръководството е дружеството да работи дългосрочно на пазарна основа и да разреши проблемите натрупани при управлението на предишните собственици. За да се постигне тази цел ще се положат усилия за изплащане на задълженията към кредиторите. Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие и да максимизира възвращаемостта чрез оптимизиране на отношението на дълг към капитал. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2018 година.

IV. Рискове

Осъществявайки дейността си, дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: ценови риск (включващ валутен риск, лихвен риск и пазарен риск), кредитен риск и ликвиден риск. Ръководството на дружеството следи възможните рискове и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на дружеството.

Ценови риск

Риск, произтичащ от колебанията в цената на финансов инструмент, който в зависимост от вида на финансовия инструмент може да бъде:

Валутен риск

Дружеството няма активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск за дружеството възниква от получените заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите парични потоци. Политиката на дружеството е да сключва договори за заем при фиксиран лихвен процент или лихвен процент фиксиран към EURIBOR.

Кредитен риск

В дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от възможността дружеството да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността Дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения.

V. Възнаграждения на ключов управленски персонал

През 2018 година са отчетени доходи на ключов управленски персонал в размер на 31 хил. лв. (2017 г.: 20 хил. лв.)

VI. Друга информация

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Ринг Истейтс Къмпани ЕАД
гр. София, р-н Връбница, бул. Сливница № 425

Доклад относно одита на финансовия отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2018 г. и 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, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 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 квалифицирано мнение

Дългосрочните инвестиции в инвестиционни имоти са в размер на 17 406 хил. лв., сума представляваща справедливата цена на тези активи към 31 декември 2018 г. Ръководството на Дружеството не е отчело възникналите отсрочени данъчни пасиви, които следва да бъдат платени в бъдещи периоди по отношение на възникналите облагаеми разлики. Ако ръководството беше отчело възникналите отсрочени данъчни пасиви, в счетоводния баланс на Дружеството биха се включили провизии за данъци в размер на хил. лв., съответно печалбата за годината и собственият капитал биха се намалили съответно с 38 хил. лв. и 242 хил. лв.

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 квалифицирано мнение.

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.

Ние достигнахме до заключението, че другата информация съдържа съществено неправилно докладване по отношение на финансовите показатели и съпътстващи оповестявания, включени в доклада за дейността поради влиянието на ефекта на въпроса описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление 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.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

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 изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). 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, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на финансовия отчет“ по-горе.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (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 с изключение на ефекта описан в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ в „Доклад относно одита на финансовия отчет“.

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

30 май 2019 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



Счетоводен баланс към 31 декември 2018 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Пояснение	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Пояснение	Сума (в хил. лв.)	
		Текуща год.	Предходна год.			Текуща год.	Предходна год.
а		1	2	а		1	2
A. Нетекущи активи				A. Собствен капитал			
I. Дълготрайни материални активи				I. Записан капитал	7	1 501	1 501
1. Машины, производствено оборудване и апаратура	3	165	179	II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		1 729	1 322
Общо за група I:		165	179	- неразмислена печалба		6 304	5 897
II. Дългосрочни финансови активи				- непокрита загуба		(4 575)	(4 575)
1. Дългосрочни инвестиции	4	17 406	17 374	Общо за група II:		1 729	1 322
Общо за група II:		17 406	17 374	III. Текуща печалба		58	407
Общо за раздел A:		17 571	17 553	Общо за раздел A:		3 288	3 230
B. Текущи активи				B. Задължения			
I. Вземания				1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	8	10 540	11 886
1. Вземания от клиенти и доставчици	5	13	522	до 1 година		720	1 346
2. Вземания от предприятия от група		-	208	над 1 година		9 820	10 540
3. Други вземания	5	2	12	2. Получени аванси, в т.ч.:	9	120	-
Общо за група I:		15	742	до 1 година		120	-
II. Парични средства, в т.ч.:				3. Задължения към доставчици, в т.ч.:	9	-	1
- в брой	6	1	1	до 1 година		-	1
- в безсрочни сметки (депозити)	6	47	1	4. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	10	2 603	2 676
Общо за група II:		48	2	до 1 година		2 603	-
Общо за раздел B:		63	744	над 1 година		-	2 676
				5. Други задължения, в т.ч.:	11	1 083	504
				- към персонала, в т.ч.:	11.1	8	3
				до 1 година		8	3
				- осигурителни задължения, в т.ч.:	11.1	2	-
				до 1 година		2	-
				- данъчни задължения, в т.ч.:	11.2	38	13
				до 1 година		38	13
				Общо за раздел B, в т.ч.:		14 346	15 067
				до 1 година		4 526	1 851
				над 1 година		9 820	13 216
СУМА НА АКТИВА (A+B)		17 634	18 297	СУМА НА ПАСИВА (A+B)		17 634	18 297

Съставил:

Сателит Х АД - Ист. Арсов

Дата: 28.02.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.05.2019 г.:

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Изпълнителен директор:

/Георги Дойчев/

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Поясн.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Поясн.	Сума (в хил. лв.)	
		Текуща год.	Предходна год.			Текуща год.	Предходна год.
а		1	2	а		1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		20	20	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		754	754
а) външни услуги	13	20	20	а) услуги	12	754	754
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		88	87	Общо приходи от оперативна дейност (1)		754	754
а) разходи за възнаграждения		72	71	2. Други лихви и финансови приходи	15	32	488
б) разходи за осигуровки, в т.ч. осигуровки за пенсии		16	16	Общо финансови приходи (2)		32	488
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3	15	76	Общо приходи (1+2)		786	1 242
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		15	76				
-разходи за амортизация		15	15				
-разходи от обезценка		-	61				
4. Други разходи	14	3	31				
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)		126	214				
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	15	602	621				
а) разходи, свързани с предприятия от група		84	94				
Общо финансови разходи		602	621				
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		728	835				
6. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)		58	407				
7. Печалба		58	407				
Всичко (Общо разходи + 7)		786	1 242	Всичко (Общо приходи)		786	1 242

Съставил:

Сателит Х АД - /Ст. Арсов/

Дата: 28.02.2019 г.

Изпълнителен директор:

/Георги Дойчев/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.05.2019 г.:

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Гергана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Неразпределена печалба	Напокрита загуба		
а	1	2	3	4	5
1. Салдо в началото на отчетния период	1 501	5 897	(4 575)	407	3 230
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	58	58
3. Други изменения в собствения капитал	-	407	-	(407)	-
4. Салдо към края на отчетния период	1 501	6 304	(4 575)	58	3 288
5. Собствен капитал към края на отчетния период (1 + 2 + 3)	1 501	6 304	(4 575)	58	3 288

Съставил: _____
 Сателит Х АД - /Ст. Арсов/

Изпълнителен директор: _____
 /Георги Дойчев/

Дата: 28.02.2019 г. Счетоводна къща

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.05.2019 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Гергана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



**Отчет за паричните потоци
 за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.**

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 939	210	1 729	1 081	39	1 042
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	80	(80)	-	93	(93)
3. Други парични потоци от основна дейност	-	143	(143)	-	401	(401)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	1 939	433	1 506	1 081	533	548
Б. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	1 008	1 887	(879)	1 642	1 602	40
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	581	(581)	5	583	(578)
3. Други парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	17	(17)
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	1 008	2 468	(1 460)	1 647	2 202	(555)
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	2 947	2 901	46	2 728	2 735	(7)
Г. Парични средства в началото на периода			2			9
Д. Парични средства в края на периода			48			2

Съставил:

Сателит Х АД /Ст. Арсов/

Дата: 28.02.2019 г.

Изпълнителен директор:

/Георги Дойчев/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.05.2019 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Регистриран одитор, отговорен за одита

Гергана Михайлова



Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД се състои в изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси, участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство.

Дружеството може да се ангажира със сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, включително придобиването и прехвърлянето на движима и недвижима собственост, права на собственост, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау, авторски права и други предмети на интелектуалната дейност в съответствие със закона и настоящия учредителен акт, както и придобиването на права от всякакъв тип и поемането на задължения.

Ринг Истейтс Къмпани ЕАД /старо име - Чефин Риъл Естейт България ЕАД/ е регистрирано като еднолично акционерно дружество в софийски градски съд с ЕИК 203846146. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Връбница, бул.Сливница № 425.

Капитала на дружеството е в размер на 1 501 000 лева, разпределен в 1 501 безналични акции с номинална стойност 1 000 лева.

Акциите на Дружеството не са регистрирани на фондова борса.

Едноличен собственик на капитала е МВБ Имоти ЕООД

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Георги Николаев Дойчев - Изпълнителен Директор;
Радостина Лъчезарова Куленска - Председател на Съвета на директорите;
Станимира Георгиева Динева - Член на Съвета на директорите.

Средносписъчният брой на персонала към 31.12.2018 г. е 5 (пет) човека.

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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2017 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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/МСФО към НСС

От 01.01.2019 г. в страната настъпиха промени в счетоводното законодателство, които се изразяват в приемането на промени в Закона за счетоводството в сила от 01.01.2019 г. Промените в глава четвърта „Приложима счетоводна база“ от Закона за счетоводството и уточненията, посочени в параграф 56 на ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ,

дават възможност на дружеството да определи за своя счетоводна база Националните счетоводни стандарти като база за изготвяне на финансовите отчети към 31.12.2018 г.

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 01.01.2017 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 Ринг Истейтс Къмпани ЕАД датата на преминаване към НСС е 31.12.2017 г. и Дружеството изготви своя встъпителен баланс към 31.12.2017 г. 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 спрямо счетоводната политика, разработена по НСС. Предприятието използва една и съща счетоводна политика в своя встъпителен баланс по НСС към 01.01.2018 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 01.01.2017 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.

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 трансакции, 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.

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

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на офиси и други. Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

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 дивиденди, 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 Други данъци, алтернативни на корпоративния, освен ако те не са свързани 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:

- Съоръжения 4-10 години
- Машини 3-33 години

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба - за ремонтване, 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

В съответствие с изискванията на СС 17 „Лизинг“ лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, когато наемодателят прехвърля на наемателя всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива.

При финансов лизингов договор Дружеството:

- отчита като вземане определените в договора наемни плащания; в сумата им се включват: справедливата (продажната) цена на отдадения актив, разликата между общата сума на договорените наемни плащания и справедливата цена на отдадения актив, която се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди;
- отписва отдадения актив по неговата балансова стойност;
- отчита в текущия период финансовите приходи за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- отчита в намаление на вземането по договора получените през срока на договора плащания.

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

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 персоналет 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 справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразяват в отчета за приходите и разходите за периода.

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.

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 отбивки, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

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 и 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 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

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 финансови институции, задължения по получени заеми и задължения към доставчици.

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 (хonorари, 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, финансираните 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 нефинансови пасиви, произтичащи от законови или подзаконовни изисквания, които нямат договорен характер за Дружеството (данъците, такси, възнаграждения на персонала, осигурителни задължения и т. н.).

2.16 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 прогнозиран плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по програми с дефинирани вноски.

Програми с дефинирани вноски са пенсионни фондове, по които Дружеството внася фиксирани вноски в независими дружества (отделно юридическо лице). Дружеството няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксираните вноски. Дружеството плаща фиксирани вноски по държавни програми за доходи в държавно управлявани пенсионни и социалноосигурителни фондове съгласно изискваната от нормативната уредба задължителна база за своите служители. Вноските по програмите се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Разходите за лихви, свързани със задълженията за доходи след напускане, са включени в отчета за приходите и разходите на ред „Финансови разходи“. Възвращаемостта на активите по плана се включва в „Други финансови позиции“. Всички други разходи, свързани с разходи за пенсионни възнаграждения на служителите, са включени в „Разходи за персонала“.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в краткосрочните пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

2.17 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 задължение 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 2018 г.

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи		Последваща оценка	Преоценена стойност (2+3)	Амортизация			Преоценена амортизация в края на периода	Балансова стойност в края на периода (4 - 8)
	В началото на периода	В края на периода			В началото на периода	Начислена през периода	В края на периода (5+6)		
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Дълготрайни материални активи									
1. Машини, производствено оборудване и апаратура	246	246	-	246	66	15	81	81	165
Общо за група I:	246	246	-	246	66	15	81	81	165
II. Дългосрочни финансови активи									
1. Дългосрочни инвестиции	17 374	17 374	32	17 406	-	-	-	-	17 406
Общо за група II:	17 374	17 374	32	17 406	-	-	-	-	17 406
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II)	17 620	17 620	32	17 652	66	15	81	81	17 571

3.1 Дълготрайни материални активи

Машини, производствено оборудване и апаратура хил. лв.

Балансова стойност
към 31 декември 2018 г.

165

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.

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

Балансова стойност

Салдо към 1 януари 2018 г.

Преоценка

Салдо към 31 декември 2018 г.

Балансова стойност към 31 декември 2018 г.

Инвестиционни имоти хил. лв.

17 374

32

17 406

17 406

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от наеми	754	754

5 Търговски и други вземания

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Търговски вземания	13	522
Вземания от свързани лица	-	208
Други	2	12
	<u>15</u>	<u>742</u>

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

6 Парични средства

Паричните средства представляват:

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Парични средства в брой	1	1
Парични средства по разплащателни сметки	47	1
Пари и парични еквиваленти	<u>48</u>	<u>2</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7 Собствен капитал

7.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1000 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.

	2018	2017
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 501	1 501
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	<u>1 501</u>	<u>1 501</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2018 Брой акции	31 декември 2018 %	31 декември 2017 Брой акции	31 декември 2017 %
„МВБ Имоти“ ЕООД	1 501	100	1 501	100
		<u>100</u>		<u>100</u>

7.2 Резерви

През отчетната 2018 г. не са формирани законови резерви.

През текущия и предходния отчетен период в дружеството не е взето решение за разпределение на дивиденди.

8 Задължения към финансови предприятия

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Над 1 година	9 820	10 540
До 1 година	720	1 346
	10 540	11 886

Задълженията на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД по получените дългосрочни банкови заеми са по Договор за банков кредит от 30.12.2015 г., към 31 декември 2018 г. се отчитат текущи задължения в размер на 720 хил. лв. и нетекущи задължения в размер на 9 820 хил. лв. Годишната лихва е в размер на 1 – месечен софибор + 4 пункта, но не по-малко от 4%. Последната вноска по заема е с падеж 30.12.2025 г.

За обезпечаване на вземанията в ползва на Банката е учреден особен залог по реда на ЗОЗ върху търговското предприятие, както и ипотечи върху недвижимите имоти собственост на дружеството.

Към 31.12.2017 г. в текущите задължения се включват и 626 хил. лв., представляващи банков овърдарфт сключен по договор от 04.08.2017 г. Банката определя годишен лихвен процент като сбор от стойността на 1 – месечен софибор + надбавка 3 пункта, но не по-малко от 3,5%. Срокът за ползване на овърдрафта е до 36 месеца. Първоначалното усвояване е до 04.08.2018 г., като всеки следващ период от 12 месеца се разрешава след преглед на кредитната сделка и решение на компетентния орган на банката.

9 Задължения към доставчици и получени аванси

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Задължения към доставчици	-	1
Получени аванси	120	-
	120	1

През отчетния период Дружеството отчита задължение за получени аванси в размер на 120 хил. лв., което представлява платен наем за 2019 г.

10 Задължения към предприятия от група

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Получени заеми	2 603	2 676
	2 603	2 676

Задълженията на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД към предприятия от група представляват задължения по следните получени заеми:

- Договор за паричен заем от 25.05.2016 г., сключен с МВБ Имоти ЕООД. Годишната лихва е в размер на 5%. Срокът на договора е удължен до 31.12.2019 г. с анекс от 19.12.2016 г.
- Договор за паричен заем от 27.09.2018 г., сключен с МВБ Имоти ЕООД. Годишен лихвен процент в размер на 3%, и краен срок на погасяване на заема 31.12.2019 г.

11 Други задължения

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

11.1 Задължения към персонал и осигурителни предприятия

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

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Задължения за заплати към персонала	4	-
Задължения за компенсируеми отпуски на персонала	4	3
Задължения за осигуровки на персонала	2	-
	10	3

11.2 Данъчни задължения

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Задължения по ЗДДС	37	13
Други	1	-
	38	13

11.3 Други задължения

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Получени заеми от нефинансови предприятия	1 017	474
Други	18	14
	1 035	488

Към 31.12.2018 г. Ринг Истейтс Къмпани ЕАД има задължение по сключен договор за временна финансова помощ от 15.08.2017 г. към Павлекс-97 ЕООД. Лихвата по договора е в размер на 4,5%. Срокът на договора е удължен до 31.12.2019 г. с анекс от 30.12.2018 г.

12 Приходи от дейността

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от наеми	754	754
	754	754

13 Разходи за външни услуги

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Разходи за външни услуги		
Счетоводно обслужване	8	5
Застраховки	6	7
Одиторски услуги	3	3
Нотариални услуги	1	2
Пазарна оценка	1	1
Държавни такси	1	2
Общо разходи за външни услуги	20	20

14 Други разходи

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
За преобразуване на финансов резултат	2	8
Отписани вземания	-	23
Други	1	-
	3	31

15 Финансови приходи и разходи

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	32	485
Приходи от лихви	-	3
Финансови приходи	32	488
Разходи за лихви в т.ч.:	589	604
- свързани с предприятия от група	84	94
Други финансови разходи	13	17
Финансови разходи	602	621

16 Разходи за данъци от печалбата

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	58	407
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(6)	(41)
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(22)	(87)
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	192	1 117
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-

17 Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други.

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

17.1 Извършени сделки със свързани лица

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Продажба на услуги	563	563
Получени заеми	50	-
Изплатени заеми	113	376
Начислени лихви по предоставени заеми	84	94

17.2 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2018 хил. лв.	2017 хил. лв.
Вземания до 1 година: - други предприятия от Група	-	208
Задължения до 1 година към: - собственици	2 603	-
Задължения над 1 година към: - собственици	-	2 676

18 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

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

18.1 Валутен риск

Дружеството няма активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута.

18.2 Лихвен риск

Лихвеният риск за дружеството възниква от получените заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Политиката на дружеството е да сключва договори за заем при фиксиран лихвен процент или лихвен процент фиксиран към EURIBOR.

18.3 Кредитен риск

В дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

18.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от възможността дружеството да не погаси в договорения размер или изобщо финансов пасив, както и възможността дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения.

19 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата, на която е оторизиран за издаване.

20 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 27.03.2019 г.