

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 ГОДИНА НА

ОПОВЕСТЯВАНЕ

1. Учредяване и регистрация

„ЕЙ ПРОПЪРТИ „ ЕАД е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201204972, със седалище и адрес на управление: гр. Ботевград 2140, област София, община Ботевград ул. „Индустиална” 1, представлявано от Жан Стефанов Табаков.

До 20.06.2011г. дружеството е било собственост на „Алфакомерс” АД, ЕИК 121845593 държава – България. Размер на капитала е 2 524 000 лв. изцяло внесен към момента на регистрация. Капитала преставава непарична вноска – апорт на недвижими имоти: УП имоти в квартал 199 и в квартал 230 по плана на Промислена зона, гр. Ботевград и построените в тях сгради, заедно с припадащите им се идеални части от правото на строеж, собственост на „Алфакомерс” АД, съгласно Нотариален Акт на ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА N 72, рег, N 650 т, Id, N47/2009 на нотар, рег, N 418НК,РС Ботевград, вписан в Служба по Вписванията гр. Ботевград с вх. N346 акт N 33 т. Пд.N 203/200.

Съгласно взето решение с Протокол от 20.11.2010г. едноличният собственик- „Алфакомерс” АД, продава всички притежавани от него акции от капитала на дружеството, а именно 2 524 000 броя поименни акции с номинална стойност /един лев/ всяка. Акциите се продават на „Фаулър ЛЛС”.

С договор за покупко-продажба от 30.12.2014г., „Фаулър ЛЛС”, продава всичките 2 524 000 броя поименни акции с номинална стойност /един лев/ всяка, от капитала на „Ей Пропърти” ЕАД, на дружество Естърлинг Инвестмънт Лтд (Esterling Invetsment Ltd). С този договор, Естърлинг

Инвестмънт Лтд (Esterling Invetsment Ltd) става Едноличен собственик на капитала на „Ей Пропърти“ ЕАД.

2. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия към датата на отчета. При липса на изрични разпоредби в Закона за счетоводството и НСС се прилагат изискванията определени в Международните стандарти за финансови отчети.

Предприятието е избрало двустранна форма при съставянето на финансовия отчет, който включва:

- Счетоводен баланс;
- Отчет за приходите и разходите;
- Отчет за собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци;
- Приложение.

В дружеството е възприета финансово – счетоводна политика, регламентираща счетоводното отчитане, представяне и оценка на активите и пасивите, приходите и разходите. Спазени са принципите на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи и/ или пасиви по тяхната справедлива стойност.

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване принципите на:

- Действащо предприятие: предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще, предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- Текущо начисляване: приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните

средства или техните еквиваленти и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;

- Предимство на съдържанието пред формата: сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;

- Предпазливост: оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;

- Съпоставимост на приходи и разходи: съпоставимост между приходите и разходите - разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

- Запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период - постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди;

- Независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период съвпадат с данните в края на предходния отчетен период.

Всяка съществена статия се представя във финансовия отчет отделно. Несъществените суми се обединяват със суми от подобен характер. Активите и пасивите не се компенсират, освен в следните случаи:

а) когато се разрешава от друг счетоводен стандарт;

б) когато печалбата и загубата или свързаните разходи се получават от едно и също събитие и не са съществени.

Сравнителната информация по отношение на предходния отчетен период е оповестена за всички представени статии в текущия период.

Към датата на изготвяне на Отчета няма решение за реструктуриране

на дружеството.

Всички данни за 2017г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева.

Годишният финансов отчет е утвърден на 27.02.2018г. Предприятието е самостоятелно и няма поделения.

3. Сравнителни данни

Перата в баланса, в отчета за приходи и разходи и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2017г. са съобразени с измененията в счетоводното законодателство.

4. Дефиниция и оценка на елементите в счетоводния баланс

4.1 Активи

4.1.1 Дълготрайни материални активи (ДМА)

Дълготрайни материални активи (ДМА) се отразяват счетоводно по тяхната себестойност, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с доставката на актива и въвеждането му в експлоатация. Стойностният праг на същественост за признаването на един актив като дълготраен материален е 700.00 лв.

Всички дълготрайни материални активи се отчитат впоследствие по цена на придобиване намалена с начислената амортизация и евентуална обезценка, съгласно СС 16.

Паричните потоци, свързани с дълготрайните активи са посочени в Отчета за паричните потоци като инвестиционна дейност.

Поддръжка и ремонти

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност.

Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят, като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в приходи от дейността.

Поддръжка, ремонти и незначими подобрения се отчитат в отчета за приходи и разходи. Значими модернизации и подобрения, които удължават живота и срока на годност като увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират.

Амортизациите на дълготрайни материални активи се изчисляват по линейния метод. По групи активи са възприети следните амортизационни норми:

Сгради	2%
Транспортни средства	25%
Машини и оборудване	30%
Компютри	50%
Други	15%

Предприятието разработва и утвърждава амортизационен план за всеки амортизируем актив – на база действителният срок на годност на актива. Въз основа на индивидуалните планове е съставен обобщен амортизационен план за отчетният период за всички амортизируеми ДМА със следното съдържание: номер по ред, номер на групата, наименование, инвентарен номер на актива, отчетна стойност на актива, годишна амортизационна квота – общо и по месеци, начислената до момента амортизация и балансовата стойност.

Данъчно амортизационния план е съобразен с изискванията и разпоредбите на чл.58 от ЗКПО.

4.1.2 Дълготрайните нематериални активиси записани в счетоводството по тяхната себестойност, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с придобиването и въвеждането на актива в експлоатация. Паричните потоци, свързани с дълготрайните нематериални активи са посочени в Отчета за паричните потоци като инвестиционна дейност.

Амортизациите на дълготрайните нематериални активи се изчисляват по линейния метод. По групи активи са възприети следните амортизационни норми:

Права върху софтуер	50%
Подобрения върху наети обекти	25%
Права върху инд. Собственост	10%

4.1.3 Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти следва да се класифицират:

а) земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност;

б) земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако предприятието не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване стойността на капитала);

в) сграда, която се държи от отчитащото се предприятие и е отдадена по един или повече оперативни лизинги;

г) сграда, която не се ползва, но се държи от отчитащото се предприятие с цел да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинги.

Предприятието класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като:

Ползвани в дейността имоти – отчитат се като дълготрайни материални активи и се отчитат по реда на СС 16 – Дълготрайни материални активи, независимо от това, дали се изграждат, или разработват.

Имоти за продажба – отчитат се като следните видове материални запаси:

- а) стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, без разработване – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси;
- б) доставки и впоследствие стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, след разработване – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси;
- в) незавършено производство, когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна, отчитат се по реда на СС 11 – Договори за строителство;
- г) продукцията, когато са изградени и се очаква последващата им продажба – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси.

Инвестиционни имоти – отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- а) изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;

б) разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Когато предприятие от група притежава имот, който е отдаден под наем или по оперативен лизинг на друго предприятие от групата, имотът се класифицира в индивидуалния финансов отчет на притежаващото го предприятие като инвестиционен, а в консолидирания финансов отчет от групата – като ползван в дейността, тъй като от гледна точка на групата имотът не е инвестиционен.

Когато имот включва част, предназначена за получаване на приходи от наем (включително отдаване по оперативен лизинг) и част, предназначена за ползване в дейността – в тези случаи се преценява дали тези части с различно предназначение могат да се отчитат поотделно, и ако:

а) съществува такава възможност, те се класифицират поотделно;

б) не съществува такава възможност, ръководството на предприятието трябва да прецени дали частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло и в зависимост от тази преценка целият имот се класифицира като инвестиционен или за ползване в дейността; в счетоводната си политика предприятието е длъжно да упомене възприетите критерии за оценка и последваща класификация на неделими на части имоти с различно предназначение

Признаване

Инвестиционният имот се признава, когато:

а) има вероятност предприятието да получава икономически изгоди от инвестиционния имот, т. е. извършва се оценка на степента на сигурност,

свързана с потока на бъдещите икономически изгоди, на основата на наличните данни в момента на първоначалното признаване;

б) цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно, т. е. може сравнително точно да се определи стойността на разменната сделка, доказваща покупката или придобиването на актива.

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др. разходи по сделката.

Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено.

Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация. Първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси, употребени за строителството или разработването на имота. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за дейността.

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

Последващи 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. Такива са разходите, които водят до:

- а) увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- б) увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- в) подобряване качеството на инвестиционния имот;
- г) разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- д) съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи трябва да бъдат признати като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Когато в балансовата стойност на един инвестиционен имот вече е отразена загуба на бъдещи икономически изгоди, последващите разходи за възстановяване на бъдещите икономически изгоди, очаквани от актива, се добавят към балансовата стойност.

Когато покупната цена на актива отразява задължение на предприятието да извърши разходи, които са необходими в бъдеще, за да се приведе активът в неговото работно състояние, тези разходи се добавят към балансовата стойност.

Последващо оценяване след първоначалното придобиване

В дружеството е избран Модел на цена на придобиване

Когато се използва модела на цена на придобиване, прехвърлянията между инвестиционни имоти, имоти, ползвани от собственика, и стоково-материални запаси не се променя балансовата стойност на прехвърляния имот и не се променя стойността на този имот за целите на оценяването или оповестяването. Движението на ДМА/Инвестиционни имоти/ и начислената амортизация през 2017г. е както следва:

Дълготрайни материални Активи/ Инвестиционни имоти	Отч.стойн. на 01.01.17 г.	Постъпи ли ДМА	Излез ли ДМА	Начисл. амортизац . . към 31.12.17	Балансов а стойност
Инвестиционни имоти в т.ч.земя	1252	0	0	0	1252
Инвестиционни имоти в т.ч.сграда	1272	0	0	189	1083
Обща стойност на ДМА	2524	0	0	189	2335

4.1.4 Материални запаси

Според възприетата счетоводна политика, стоките на предприятието при тяхното потребление се отписват по метода средна претеглена цена. В края на отчетния период не е имало намаление на нетната реализуема стойност

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване:

- за суровини и материали в готов вид - всички доставни разходи, които включват вноски мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждането на материалите в готов за ползването им вид;

Метод за отписване на стоково - материалните запаси при тяхното потребление е:

- препоръчителен метод - стоково-материалните запаси се изписват по средно претеглена стойност, при който метод среднопретеглената стойност за всяка единица стока или материал се определя от сбора на средно претеглената стойност на наличните сходни стоки и материали в началото на периода и стойността на сходните, закупени през периода стоки и материали, който сбор се разделя на количеството на сходните стоки и материали – носители на тази стойност.

4.1.5 Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории:

- “финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата”;

- “кредити и вземания”, включително паричните средства и еквиваленти;

- “финансови активи на разположение и за продажба”.

Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета.

Обичайно дружеството признава в Баланса към края на периода финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните

финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от Баланса, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в Баланса, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите активи по справедлива стойност през печалби и загуби са такива, които се държат от дружеството за търгуване или изрично им е определено такова предназначение.

Един финансов актив се класифицира в групата за търгуване, ако той е:

- а) бил придобит по принцип с цел търгуване в краткосрочен план; б) част от идентифицируем портфейл от финансови инструменти, които дружеството управлява заедно и подходът за него е насочен към краткосрочно генериране на печалби; или в) дериватив, който не е определен и не е ефективен като хеджиращ инструмент.

Финансовите активи по справедлива стойност през печалби и загуби се оценяват и представят в Баланса по техните справедливи стойности, определени чрез цени на борсата. Всеки резултат от преоценката, печалби или загуба, се отчита в Отчета за приходите и разходите към приходи или разходи от операции с инвестиции.

Другите финансови приходи от тези активи съдържа и дивидента или лихвата, получени от тях.

Финансовите активи по справедлива стойност през печалби и загуби се класифицират като текущи активи.

Кредити и вземания

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Обичайните за

дружеството активи в тази група са: вземания по предоставени заеми и търговски вземания. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица. Лихвеният приход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в Отчета за приходите и разходите за периода към “ други финансови приходи” или « други финансови разходи ”. Към края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития или обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

- за вземанията от контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за приходите и разходите към "други разходи" или „други приходи“ от дейността.

Финансови активи на разположение и за продажба

Финансовите активи на разположение и за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел или не са класифицирани в друга група.

Финансовите активи на разположение и за продажба се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези инвестиции в капиталови инструменти на дружества от затворен тип, за които е трудно да се намерят данни за аналогови пазарни сделки или поради обстоятелството, че бъдещото функциониране на тези дружества е свързано с определени несигурности, за да може да се направят достатъчно разумни и обосновани дългосрочни предположения за изчисляването на справедливата стойност на техните акции чрез други алтернативни оценъчни методи.

Справедлива стойност на акциите на дружества, чиито книжа са борсово котираны, се определя чрез прилагане на осреднена борсова цена "купува" от последния месец към края на всеки отчетен период. Възникналите печалби и загуби от оценка по справедлива стойност се признават директно в собствения капитал, с изключение на загубите от обезценка, до момента на отписване на финансовия актив, когато натрупаните печалби или загуби, признати преди това в собствения капитал, се признават в Отчета за приходите и разходите.

Дивиденди по акции и дялове, - класифицирани като финансови активи на разположение и за продажба, се признават и отчитат в Отчета за приходите и разходите, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденди.

Към края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има обезценка.

4.1.6 Вземания

Търговските вземания се отчитат по първоначална стойност, намалена с евентуална провизия за трудносъбираеми вземания, основаваща се на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават за разход в периода, в който бъдат установени.

Към 31.12.17г. вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване.

Хил. лв.

	2016	2017
вземания от от клиенти и доставчици в т.ч над 1 година	26 -	40 28
вземания от предприятия в групата т.ч. над 1 година	300 187	340 298
други вземания	-	2
Общо:	326	382

4.1.7 Парични средства

Паричните средства в чуждестранна валута, при закупуването им се оценяват по курса на придобиване в лева, а при сделки в чуждестранна валута – към сумата на чуждестранната валута, като се прилага централния курс на Българската народна банка за датата на сделката. В края на всеки месец наличните парични средства във валута са преоценявани съгласно изискванията на Закона за счетоводството, като разликата между левовата равностойност преди преоценката и тази след преоценката се отразява като курсова разлика.

Към 31.12.2017г. паричните средства са в размер на 1 хил. лв. (2016г. – 5 хил. лв.)

5. Пасиви

5.1. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2017 г. внесеният и записан основен капитал е в размер на 2524 хил.лв. През 2017г. няма изменение на основния капитал.: Структурата на собствения капитал в хил. лв.е следната:

№	Наименование	2016г.		2017г.	
		Ст-ст	%	Ст-ст	%
1.	Основен капитал	2524	100.35	2524	100.51
2.	Неразпределена печалба от минали години	25	0.98	25	0.99
3.	Непокрита загуба	(29)	(1.16)	(34)	(1.35)
4.	Резултат от текущия период	(5)	(0.17)	(4)	(0.15)
ОБЩО:		2515	100	2511	100

Коефициент на финансова автономност:

№	Наименование	2016	2017
1.	Собствен капитал	2515	2511
2.	Пасиви	177	207

$$\text{Коефициент за 2016 година} = \frac{2515}{177} = 14.21$$

$$\text{Коефициент за 2017 година} = \frac{2511}{207} = 12.13$$

5.2. Задължения

Предприятието отчита задълженията си като ги класифицира като дългосрочни - с падеж повече от 1 година и като текущи - краткосрочни, дължими през следващите 12 месеца, считано от датата на ГФО.

Задължения	31.12.2016г.	31.12.2017г.
	хил.лв.	хил.лв.
Задължения към доставчици	-	1
Данъчни задължения	155	204
Задължения към персонала	2	-
Задължения към осигурители	2	2
Други	17	0
Общо:	177	207

6. Приходи

Признаване на приходите и разходите. Приходите от продажби и разходите за дейността са отразявани в момента на тяхното възникване,

независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването е извършено при спазване на изискването за причинно следствената връзка между тях.

Нетни приходи	2016г. хил.лв.	2017г. хил.лв.
Приходи от наем	61	63
Други		1
Общо:	61	64

5. Разходи по икономически елементи

Разходи по икономически елементи	2016 г. хил.лв.	2017 г. хил.лв.
Разходи за материали	0	0
Разходи за външни услуги	21	22
Разходи за заплатии осиг.	8	6
Разходи за амортизации	25	25
Други разходи	11	13
Общо:	65	67

6. Финансови разходи

Финансови разходи	2016 г. хил.лв.	2017 г. хил.лв.
Разходи за лихви	0	1
Общо:	0	1

7. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Освен финансовия отчет в съответствие с националното законодателство е изготвен и счетоводен отчет в съответствие с Националните стандарти на финансовите отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че прилага адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31.12.2017г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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

Към датата на съставяне на ГФО не са настъпили събития, влияещи върху данните на годишния отчет на дружеството.

26.02.2018 г. Съставител:

/гл.счетоводител Алфакомерс Трейдинг ООД/

гр. Ботевград

СД - Председател: Жан Табаков

Галия Денева

ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД ПРЕЗ 2017 ГОДИНА

Този доклад е изготвен на основание изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството и Търговския закон. Докладът представя коментар и анализ на годишния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

При изготвянето на доклада са спазени принципите на вярно и честно представяне.

Доклада за дейността да се разглежда в едно с финансовия отчет на дружеството за 2017 г.

1. Финансово състояние и основни рискове пред дружеството за 2017 г.

Съветът на Директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2017г. е на базата на принципа за „действащо предприятие”.

№	Наименование	2016г.		2017г.	
		Ст-ст	%	Ст-ст	%
1.	Основен капитал	2524	100.35	2524	100.51
2.	Неразпределена печалба от минали години	25	0.98	25	0.99
3.	Непокрита загуба	(29)	(1.16)	(34)	(1.35)
4.	Резултат от текущия период	(5)	(0.17)	(4)	(0.15)
	ОБЩО:	2515	100	2511	100

Коефициент на финансова автономност:

№	Наименование	2016	2017
1.	Собствен капитал	2515	2511
2.	Пасиви	177	207

Коефициент на финансова автономност:

2515

Коефициент за 2016 година

———— = 14.21

177

2511

Коефициент за 2017 година

———— = 12.13

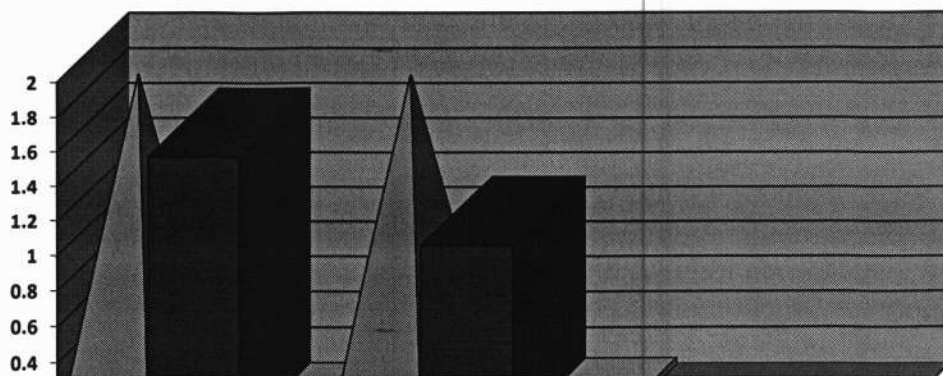
207

Ползваните източници на ликвидност на “ЕЙ ПРОПЪРТИ” ЕАД до момента на изготвяне на настоящия доклад са основно вътрешни – собствен капитал и постъпления от основната дейност.

Коефициенти за ликвидност

ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

		2017	2016
1.	Коефициент обща ликвидност	1.85	1.84
2.	Коефициент бърза ликвидност	1.57	1.06
3.	Коефициент абсолютна ликвидност	0.004	0.03



1.1. Капиталови ресурси - капиталовата структура на дружеството съгласно счетоводния баланс към 31.12.2017г. е както следва:

		2016 г.	2017 г.	Разлика
Показатели		Стойност	Стойност	Стойност
Собствен капитал	1	2515	2511	(4)
Дълготрайни активи	2	2361	2335	(26)
Краткотрайни активи	3	326	382	56
Краткосрочни задължения	4	177	207	30
Нетен оборотен капитал (3-4)	5	149	175	26
Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	6	177	207	30

Резултати от дейността

„ЕЙ ПРОПЪРТИ“ ЕАД е специализирала своята дейност в областта на отдаване под наем на недвижими имоти. През 2017г. са реализирани приходи на обща стойност 64 хил.лева.

		2016	2017	Разлика
Показатели	№	Стойност	Стойност	Стойност
Приходи от обичайна дейност	1	61	64	3

ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

Разходи от обичайна дейност	2	65	67	2
Печалба/загуба от обичайната дейност	3	(4)	(3)	(7)
Балансова печалба/загуба /след данъчно обл./	4	(5)	(4)	(9)

Рискове пред дружеството

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес, по – конкретно върху възвращаемостта на инвестициите във фирмата. Степента на политическия риск се определя от вероятността за промени в икономическата политика или законодателството на страната, което от своя страна ще повлияе неблагоприятно върху стопанския и инвестиционен климат във фирмата.

Ценови риск

Цените на стоките и услугите, които дружеството предоставя, са изцяло съобразени с пазарните условия в България и отразяват всички финансово-икономически промени в икономиката.

Свързани лица

Свързани лица – когато едното лице е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на решения от финансово-стопанския живот на фирмата.

Те могат да бъдат юридически и физически лица в т.ч. – управленски персонал.

Сделки между свързани лица – прехвърляне на активи или пасиви между тях, без да е задължително прилагане на характерната за сделката справедлива цена.

През 2017г. дружеството е имало взаимоотношения със свързани лица “АЛФАКОМЕРС ГРУП” ЕООД, във връзка с договора отдаване под наем на недвижими имоти.

I. Важни събития настъпили след годишното приключване

Към настоящия момент на управителните органи на дружеството не са известни други събития, които биха оказали съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

II. Договори по чл.240б от Търговския закон

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с дружеството по чл.240б от ТЗ.

III. Управление

Начислените възнаграждения на членовете на СД през 2017г. са в размер на 4800,00 лв.

27.02.2018г.

Гл.счетоводител:

Галя Денева

/гл.счетоводител Алфакомерс Трейдинг ООД/

гр. Ботевград

СД - Председател:

Жан Табаков

ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД ПРЕЗ 2017 ГОДИНА

Този доклад е изготвен на основание изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството и Търговския закон. Докладът представя коментар и анализ на годишния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

При изготвянето на доклада са спазени принципите на вярно и честно представяне.

Доклада за дейността да се разглежда в едно с финансовия отчет на дружеството за 2017 г.

1. Финансово състояние и основни рискове пред дружеството за 2017 г.

Съветът на Директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2017г. е на базата на принципа за „действащо предприятие”.

№	Наименование	2016г.		2017г.	
		Ст-ст	%	Ст-ст	%
1.	Основен капитал	2524	100.35	2524	100.51
2.	Неразпределена печалба от минали години	25	0.98	25	0.99
3.	Непокрита загуба	(29)	(1.16)	(34)	(1.35)
4.	Резултат от текущия период	(5)	(0.17)	(4)	(0.15)
ОБЩО:		2515	100	2511	100

Коефициент на финансова автономност:

№	Наименование	2016	2017
1.	Собствен капитал	2515	2511
2.	Пасиви	177	207

Коефициент на финансова автономност:

2515

Коефициент за 2016 година

$$\frac{2515}{177} = 14.21$$

2511

Коефициент за 2017 година

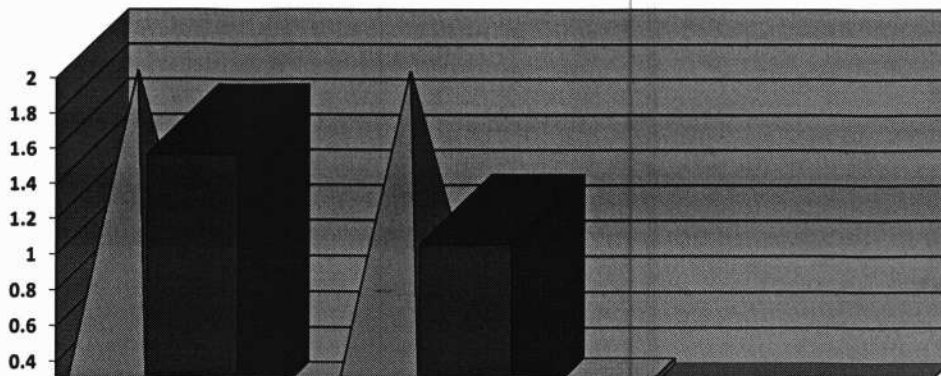
$$\frac{2511}{207} = 12.13$$

Ползваните източници на ликвидност на “ЕЙ ПРОПЪРТИ” ЕАД до момента на изготвяне на настоящия доклад са основно вътрешни – собствен капитал и постъпления от основната дейност.

Коефициенти за ликвидност

ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

		2017	2016
1.	Коефициент обща ликвидност	1.85	1.84
2.	Коефициент бърза ликвидност	1.57	1.06
3.	Коефициент абсолютна ликвидност	0.004	0.03



1.1. Капиталови ресурси - капиталовата структура на дружеството съгласно счетоводния баланс към 31.12.2017г. е както следва:

		2016 г.	2017 г.	Разлика
Показатели		Стойност	Стойност	Стойност
Собствен капитал	1	2515	2511	(4)
Дълготрайни активи	2	2361	2335	(26)
Краткотрайни активи	3	326	382	56
Краткосрочни задължения	4	177	207	30
Нетен оборотен капитал (3-4)	5	149	175	26
Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	6	177	207	30

Резултати от дейността

„ЕЙ ПРОПЪРТИ“ ЕАД е специализирала своята дейност в областта на отдаване под наем на недвижими имоти. През 2017г. са реализирани приходи на обща стойност 64 хил.лева.

		2016	2017	Разлика
Показатели	№	Стойност	Стойност	Стойност
Приходи от обичайна дейност	1	61	64	3

ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

Разходи от обичайна дейност	2	65	67	2
Печалба/загуба от обичайната дейност	3	(4)	(3)	(7)
Балансова печалба/загуба /след данъчно обл./	4	(5)	(4)	(9)

Рискове пред дружеството

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес, по – конкретно върху възвращаемостта на инвестициите във фирмата. Степента на политическия риск се определя от вероятността за промени в икономическата политика или законодателството на страната, което от своя страна ще повлияе неблагоприятно върху стопанския и инвестиционен климат във фирмата.

Ценови риск

Цените на стоките и услугите, които дружеството предоставя, са изцяло съобразени с пазарните условия в България и отразяват всички финансово-икономически промени в икономиката.

Свързани лица

Свързани лица – когато едното лице е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземане на решения от финансово-стопанския живот на фирмата.

Те могат да бъдат юридически и физически лица в т.ч. – управленски персонал.

Сделки между свързани лица – прехвърляне на активи или пасиви между тях, без да е задължително прилагане на характерната за сделката справедлива цена.

През 2017г. дружеството е имало взаимоотношения със свързани лица “АЛФАКОМЕРС ГРУП” ЕООД, във връзка с договора за отдаване под наем на недвижими имоти.

I. Важни събития настъпили след годишното приключване

Към настоящия момент на управителните органи на дружеството не са известни други събития, които биха оказали съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

II. Договори по чл.240б от Търговския закон

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с дружеството по чл.240б от ТЗ.

III. Управление

Начислените възнаграждения на членовете на СД през 2017г. са в размер на 4800,00 лв.

27.02.2018г.

Гл.счетоводител:

Галя Денева

гр. Ботевград

СД - Председател:

/гл.счетоводител Алфакомерс Трейдинг ООД/
Жан Табаков



