Прайм Авеню ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2016

СЪДЪРЖАНИЕ

Годишен доклад за дейността 3

Отчет за финансовото състояние 5

Отчет за всеобхватния доход 6

Отчет за промените в собствения капитал 7

Отчет за паричните потоци 8

Приложения към финансовия отчет 9

1. Резюме на дейността 9
2. Счетоводна политика 9
3. Управление на финансовия риск 14
4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки 16
5. Категории финансови активи 17
6. Дългосрочни вземания 17
7. Незавършено производство 17
8. Парични средства и парични еквиваленти 17
9. Основен капитал 17
10. Категории финансови пасиви 18
11. Заеми 18
12. Търговски и други задължения 18
13. Административни разходи 18
14. Финансови разходи 19
15. Данъци 19
16. Отсрочени данъчни активи 20
17. Сделки със свързани лица 20
18. Условни активи и пасиви 20
19. Поети ангажименти 20
20. Събития след датата на финансовия отчет 20

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2016 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети в Европейския съюз.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано през юни 2006 г. с основна дейност изготвяне на бизнес планове, продажба и разработване на недвижими имоти с цел препродажба и брокерски услуги с недвижими имоти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитието и резултатите от дейността на Дружеството

Състоянието на Дружеството е оповестено в приложения финансов отчет, заедно с всички приложения. Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност и развойната дейност и не планира такива в обозримо бъдеще. Дружеството няма персонал.

Политика по опазване на околната среда

Съгласно българското законодателство, на всеки строителен проект се прави оценка за въздействието върху околната среда и водите. Преди започване на проекта, Дружеството е съгласувало строителните планове с Регионална инспекция за околната среда и водите (РИОСВ) и е получило потвърждение, че проектът не оказва въздействие върху околната среда и водите.

Важни събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет

Дружеството няма съществени събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Дружеството планира да завърши изграждане на проекта и да стартира с продажбите.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Собственият капитал на Дружеството е разпределен в 3 330 дяла по 100.00 лева, притежавани от Авеню Остеуропа ГмбХ,.

УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството се управлява от Марко Кордис.
Марко Кордис е член на съвета на директорите на Авеню Пропърти Д.О.О. регистрирано със съдебен номер 080569518, в Търговки съд Загреб, Република Хърватска.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството няма клонове. Управлението и дейността на Дружеството се извършва от Марко Кордис. Изграждането на проекта се извършва предимно с подизпълнители.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Детайли за финансовите инструменти на Дружеството са оповестени в приложение 5, приложение 6, приложение 8, приложение 9, приложение 10, приложение 11 и приложение 12. Информация за финансовите рискове и експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток са оповестени в Приложение 3 от финансовия отчет.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2017 г.

Задачите за следващата година се концентрират върху:

- Започване на строежа на курортното селище.
- Разработване на рекламна стратегия и намиране на потенциални клиенти за закупуване на апартаменти в курортното селище.

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 финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО.

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

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

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

По нареждане на Управителя.

.....

Марко Кордис
Управител
Прайм авеню ЕООД
София 2017 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
(всички суми са в хиляди лв.)

	Приложение	31 Декември 2016	31 Декември 2015
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дългосрочни вземания	6	145	139
		145	**139**
Краткотрайни активи			
Незавършено производство	7	3 509	3 509
Парични средства и еквиваленти	8	6	1
		3 515	**3 510**
Сума на активите		**3 660**	**3 649**
Капитал и пасиви			
Капитал и резерви			
Основен капитал	9	333	333
Резерви		92	92
Непокрита загуба		(2 417)	(2 228)
		(1 992)	**(1 803)**
Дългосрочни пасиви			
Търговски заеми	11	5 631	5 414
		5 631	**5 414**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	12	21	38
		21	**38**
Сума на пасивите		**5 652**	**5 452**
Общо собствен капитал и пасиви		**3 660**	**3 649**

Приложенията на стр. 9-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2017 и подписани от:

Марко Кордис
Управител

Павлина Калчева
Хроника ООД
Съставител на финансовия отчет

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди лева)

	Приложение	2016	2015
Административни разходи	13	(8)	(55)
Оперативна загуба		**(8)**	**(55)**
Финансови приходи	14	6	7
Финансови разходи	14	(187)	(185)
Нетни финансови разходи		**(181)**	**(178)**
Загуба преди данъци		**(189)**	**(233)**
Разходи за данъци	15	-	-
Нетна загуба за годината		**(189)**	**(233)**
Друг всеобхватен доход, нетен от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**(189)**	**(233)**

Приложенията на стр. 9-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2017 и подписани от:

"ПРАЙМ АВЕНЮ" ООД * София *

.....

Марко Кордис

Управител

ХРОНИКА ООД ООД Хроника София

.....

Павлина Калчева

Хроника ООД

Съставител на финансовия отчет

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(всички суми са в хиляди лева)

	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо
Към 1 януари 2015 г.	**333**	**92**	**(1 995)**	**(1 570)**
Всеобхватен доход				
Нетна загуба за годината	-	-	(233)	(233)
Друг всеобхватен доход, нетен от данъци	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**(233)**	**(233)**
На 31 декември 2015 г.	**333**	**92**	**(2 228)**	**(1 803)**
Към 1 януари 2016 г.	**333**	**92**	**(2 228)**	**(1 803)**
Всеобхватен доход				
Нетна загуба за годината	-	-	(189)	(189)
Друг всеобхватен доход, нетен от данъци	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**(189)**	**(189)**
Към 31 декември 2016 г.	**333**	**92**	**(2 417)**	**(1 992)**

Приложенията на стр. 9-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2017 и подписани от:

"ПРАЙМ АВЕНЮ" ООД * София *

.....

Марко Кордис

Управител

ХРОНИКА ООД ◆ ООД Хроника София ◆ CHRONIKA LTD

.....

Павлина Калчева

Хроника ООД

Съставител на финансовия отчет

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(всички суми са в хиляди лева)

	2016	2015
Парични потоци от основна дейност		
Плащания към доставчици	(8)	(49)
Платени данъци	(36)	-
Нетни парични наличности от основна дейност	**(44)**	**(49)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	49	39
Нетни парични наличности от финансова дейност	**49**	**39**
Изменение на паричните потоци през годината	**5**	**(10)**
В началото на годината	**1**	**11**
В края на годината	**6**	**1**

Приложенията на стр. 9-20 са неделима част от този годишен финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени на 18 май 2017 и подписани от:

.....

Марко Кордов

Управител

.....

Павлина Калчева

Хроника ООД

Съставител на финансовия отчет

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Резюме на дейността.

Прайм Авеню („Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 26.06.2006 г. Седалището му е в България. Регистрираният адрес на фирмата е София, ул. Калоян 8, ет.2.

Основната дейност на Дружеството се състои в изготвяне на бизнес планове, продажба и разработване на недвижими имоти с цел препродажба и брокерски услуги с недвижими имоти.

2. Счетоводна политика.

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива.

Отчета за финансовото състояние показва отрицателни нетни активи на стойност 1 992 хил.лв. (31 декември 2015 г.: 1 803 хил.лв.). Въпреки това, Дружеството разполага с достатъчно оборотни средства.

Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на Дружеството считат, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане в Европейския съюз съгласно Регламент 1606/2002, при спазване принципа на историческата цена. Финансовият отчет е изготвен в лева.

Нови и изменени стандарти, одобрени от ЕС и приети от Дружеството, в сила от 1 януари 2016 г.

Следните стандарти и разяснения, приети от ЕС, се прилагат за първи път към отчетните периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г .

Изменения на МСФО 11

Отчитане на придобиване на дялово участие в съвместни дейности

Измененията в МСФО 11 дават насоки как счетоводно да се третира придобиването на дялово участие в съвместна дейност, дейността на която представлява „бизнес" по смисъла на МСФО 3 Бизнес комбинации. Дружеството не е придобивало дялови участия в съвместни дейности, поради което тези изменения не оказват влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения в МСС 16 и МСС 38

Разяснения за допустими методи за амортизация

Двата стандарта определят метода за изчисляването на амортизацията, който трябва да отразява модела на реализиране на очакваните бъдещи икономически изгоди от актива. Измененията пояснят, че използването на методи за изчисляване на амортизацията на даден актив, основани на

приходите, не са подходящи, защото приходите, реализирани от определена дейност, която включва употребата на актив, отразяват фактори, които са различни от реализирането на икономическите изгоди, свързани с актива.
Измененията в МСС 38 също така въвеждат презумпция, че приходите не са подходяща база за измерване на консумацията на икономическите изгоди, свързани с нематериален актив. Тази презумпция би могла да бъде оборена в определени много ограничени случаи.
Дружеството не използва методи за амортизация, основани на приходите и следователно, тези изменения не оказват влияния върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения в МСС 27
Метод на собствения капитал в индивидуалните финансови отчети
Измененията позволяват на дружествата да прилагат в индивидуалните си отчети метода на собствения капитал при представяне на инвестициите си в дъщерни и асоциирани предприятия и съвместно контролирани дружества.
Дружеството няма инвестиции в дъщерни или асоциирани предприятия и в съвместно контролирани предприятия и тези изменения не оказват влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменение в МСС 16 и МСС 41
Растения носители
Изменението променя счетоводното отчитане на биологични активи, които отговарят на определение за „растение носител". Тези растения носители ще се третират съгласно МСС 16, докато продукцията, която произвеждат ще остане в МСС 40.
Изменението няма да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството, тъй като то не извършва селскостопански дейности.

Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2012 г. – 2014 г.
Годишните подобрения включват изменения на МСФО, както е обобщено по-долу:

МСФО	Изменение	Допълнителна информация
МСФО 5	Метод на освобождаване от актива	Изменението въвежда специфично правило за рекласификацията на актив или група от „държан за продажба" към „държан за разпределение на собствениците на капитала" и обратно.
МСФО 7	Споразумения за обслужване	Изменението пояснява дали едно споразумение за обслужване представлява „продължаващо участие" при трансфер на актив за целите на оповестяванията, свързани с трансферирани активи.
МСФО 7	Оповестявания, свързани с компенсиране на активи и пасиви в междинните финансови отчети.	Изменението пояснява, че допълнителни изисквания за компенсиране на финансови активи и финансови пасиви трябва да се включат в междинните финансови отчети само когато това се изисква от МСС 34.
МСС 19	Процент за дисконтиране	Изменението пояснява избора на процент за дисконтиране на задълженията по доходи на персонала след напускане.
МСС 34	Информация, оповестена „някъде другаде в междинния финансов отчет"	Изменението пояснява изискванията, свързани с изискуемата от МСС 34 информация, която е оповестена „някъде другаде в междинния отчет" но извън междинния финансов отчет.

Изменения в МСС 1
Инициатива за оповестяване
Измененията са част от Инициативата за оповестяване, която се фокусира върху това как оповестяванията във финансовите отчети по МСС могат да бъдат подобрени. Тези изменения

дават разяснения за същественост и обобщаване, представяне на междинни суми, структура на финансовите отчети и оповестяване на приложимите счетоводни политики.

Изменения в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28
Инвестиционни дружества: Прилагане на изключенията за консолидация
Тези изменения се отнасят до следното:
Поясняват кои дъщерни предприятия на инвестиционно дружество трябва да се включат в консолидацията в съответствие с параграф 32 на МСФО 10.
Изключения от изготвянето на консолидирани финансови отчети за междинно предприятие-майка на инвестиционно дружество.
Прилагане на метода на собствения капитал от предприятие инвеститор, което не е инвестиционно дружество, за инвестиционно дружество, в което е инвестирал.

Предстоящи изменения:
Следните стандарти и тълкувания са били издадени, но не са задължителни за прилагане за годишните отчетни периоди, завършващи на 31 декември 2016 г.

МСФО 9 „Финансови инструменти" разглежда класифицирането, оценката и отписването на финансови активи и финансови пасиви и въвежда нови правила за счетоводно отчитане на хеджирането. През юли 2014 г. Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) прави допълнителни промени в правилата за класифициране и оценяване и въвежда нов модел на обезценка. Тези последни изменения допълват новия стандарт за финансови инструменти.

МСФО 9 е в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Въз основа на преходните разпоредби на завършения МСФО 9, ранното приемане на етапи се разрешава само за годишните отчетни периоди, започващи преди 1 февруари 2015 г. След тази дата, новите правила трябва да бъдат изцяло приети.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти"
В сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018
СМСС публикува нов стандарт за признаване на приходи. Той ще **замени МСС 18 „Приходи"** и **МСС 11 „Договори за строителство".** Според новия стандарт, приходът се признава, когато контролът върху стоките и услугите се прехвърли върху клиента. Следователно, понятието за контрол замества съществуващото понятие за рискове и ползи.
Стандартът позволява модифициран ретроспективен подход при прилагането му. Съгласно този подход дружествата ще признават преходни корекции в неразпределената печалба от датата на първоначално прилагане (1 януари 2018 г.), т.е. без преизчисляване на сравнителния период. То ще следва да прилагат новите правила единствено за договори, които не са приключени към датата на първоначалното прилагане.
На този етап Дружеството не е в състояние да оцени въздействието на новите правила. Дружеството ще направи по-подробна оценка на въздействието през следващите дванадесет месеца.

Стандарти и разяснения, които все още не са приети за прилагане в ЕС

Следните стандарти и разяснения са издадени, но не са задължителни за годишни отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2016 г. и не са все още приети от ЕС:

МСФО 16

„Лизингови договори"

В сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2019

Новият стандарт за лизинговите договори дава изчерпателен модел за идентифициране на лизингови договори и за тяхното отчитане във финансовите отчети на лизингодателя и лизингополучателя.

МСФО 16 използва модела за контрол при идентифициране на лизингов договор, който модел прави разграничение между лизингов договор и договор за услуги въз основа на това дали има идентифициран актив, контролиран от клиента.

МСФО 16 прави съществени изменения в счетоводното отчитане на лизинговите договори при лизингополучателите. Той премахва разграничението между оперативен и финансов лизинг по МСС 17 и изисква да се признае право на ползване на актив и задължение по лизингов договор, с изключение на краткосрочни лизингови договори и лизингови договори за активи с незначителна стойност.

Правото на ползване на актив първоначално се оценява по себестойност и впоследствие по себестойност (с определени изключения), намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Задължението по лизингов договор първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания и впоследствие се коригира с лихвите, лизинговите плащания и корекции в резултат на изменения в договора.

Изискванията за счетоводно отчитане при лизингодателя по МСФО 16 най-общо остават същите като тези в МСС 17, като стандартът ще продължи да изисква лизингодателят да класифицира лизингов договор или като оперативен или като финансов лизинг.

Очаква се МСФО 16 да бъде одобрен за прилагане в ЕС през втората половина на 2017 г.

Други стандарти и разяснения, които все още не са приети за прилагане в ЕС:

- **МСФО 14 „Регулаторно отсрочени сметки".** ЕК е взела решение да отложи процеса на приемане на този междинен стандарт и да изчака разработването на окончателния стандарт.
- **Изменения в МСФО 10 и МСС 28 Продажба или вноска на активи от инвеститор и негови свързани и съвместни предприятия.** Процесът на приемане на изменението в ЕС е отложен за неопределено време.
- **Изменения в МСС 12 Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.** Очаква се изменението да бъде одобрено за прилагане през втората половина на 2017 г. и да влезе в сила от 1 януари 2017 г.
- **Пояснения към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.** Очаква се изменението да бъде одобрено за прилагане през второто тримесечие на 2017 г. и да влезе в сила от 1 януари 2018 г.
- **Изменение на МСФО 2: Класификация и оценяване на транзакциите по плащания на базата на акции.** Очаква се изменението да бъде одобрено за прилагане през втората половина на 2017 г. и да влезе в сила от 1 януари 2018 г.
- **Изменение на МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори.** Очаква се изменението да бъде одобрено за прилагане през 2017 г. и да влезе в сила от 1 януари 2018 г.
- **Годишни подобрения на МСФО, Цикъл 2014-2016.** Датите на влизане в сила на тези изменения са 1 януари 2017 г. и 1 януари 2018 г.
- **Разяснение на КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания.** Очаква се разяснението да бъде одобрено за прилагане през втората половина на 2017 г. и да влезе в сила от 1 януари 2018 г.
- **Изменение на МСС 40: Прехвърляния на инвестиционни имоти.** Очаква се изменението да бъде одобрено за прилагане през втората половина на 2017 г. и да влезе в сила от 1 януари 2018 г.

Дружеството е в процес на анализ на ефекта на стандартите и разясненията, които не са одобрени за прилагане в ЕС, върху финансовите си отчети.

2.2. Сделки в чуждестранна валута.

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на всички предприятия в Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, която предприятието извършва дейността си ("функционална валута") финансовите отчети са представени в лева, която е функционална валута и валута на представяне на предприятието.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за доходите.

По-значимите валутни курсове към края на отчетния период са следните:

	31 декември 2016 лева	31 декември 2015 лева
Евро	1.95583	1.95583

2.3. Заеми и вземания.

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството дава парични средства, стоки или услуги директно на дебитора без намерение да търгува с тези разчети. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни. Заемите и вземанията се включват в категорията на търговски и други вземания в счетоводния баланс. Предоставените заеми се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между изискуемите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

2.4. Незавършено производство.

Незавършеното производство се отчита по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Разходите за незавършено производство включват проектантски разходи, разходи за материали, преки разходи за труд, други преки разходи, съотносимите непреки производствени разходи и разходите за лихви по заеми, тъй като се изисква значителен период от време незавършеното производство да се доведе до вид, готов за продажба. Нетната реализируема стойност се определя от приблизително оценената продажната цена при обичайни пазарни условия, намалена с променливите разходи по продажбата.

2.5. Парични средства.

Паричните средства включват пари в брой и пари по банкови сметки.

2.6. Собствен капитал.

Дружеството отчита основния си капитал по регистрираните в съда дялове.

2.7. Заеми.

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В

последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.8. Отсрочени данъци.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност във финансовите отчети. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, което не е засегнало нито счетоводната, нито данъчната печалба (загуба) по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), и действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Отсрочен данък се признава за всички данъчни временни разлики, възникнали от инвестиции, с изключение на случаите, в които обратното проявление на временните разлики се контролира от Дружеството и е вероятно в близко бъдеще да няма подобно обратно проявление.

2.9. Свързани лица.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет собственикът, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в Приложение 17.

3. Управление на финансовия риск.

3.1. Фактори на финансовия риск.

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива), кредитен риск, ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

(а) Пазарен риск

- Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като притежаваните от него експозиции са деноминирани в лева и евро.

От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1. Дружеството няма финансови активи и пасиви деноминирани в други валути, различни от евро или лева. Дружеството не е изложено на валутен риск.

Финансовите активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в следните валути:

(в хиляди лева)	2016			2015		
	Лева	Евро	Общо	Лева	Евро	Общо
Финансови активи	4	2	6	1	-	1
Финансови пасиви	(2)	-	(2)	(4)	-	(4)
Краткосрочна експозиция	**2**	**2**	**4**	**(3)**	**-**	**(3)**
Финансови активи	-	145	145	-	139	139
Финансови пасиви	-	(5 631)	(5 631)	-	(5 414)	(5 414)
Дългосрочна експозиция	**-**	**(5 486)**	**(5 486)**	**-**	**(5 275)**	**(5 275)**

- Риск от промяна на справедливата стойност на финансовите пасиви като резултат от промяната на пазарните лихвени нива

Дружеството е получило и предоставило заеми с фиксиран лихвен процент, което значително намалява риска от промени в паричните потоци в резултат от промяна на лихвените нива.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на заемите е 5 631 хил.лв (31 декември 2015 г.: 5 414 хил.лв.

(б) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити.

Таблицата по-долу анализира финансовите активи и пасиви на Дружеството според матуритетната им структура към датата на финансовия отчет на база на очакваните (недисконтирани) суми за уреждането им.

(в хиляди лева)	2016		2015	
	До 1 година	**Между 2 и 5 години**	**До 1 година**	**Между 2 и 5 години**
Финансови активи				
Парични средства	6	-	1	-
Предоставени търговски заеми	-	145	-	139
Финансови пасиви				
Търговски заеми		5 631	-	5 414
Търговски и други задължения	2		4	-

(в) Кредитен риск

Експозицията на Дружеството по отношение на кредитния риск е ограничена до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на финансовия отчет. Финасовите активи, които Дружеството има към датата на отчета са вземания и парични средства и парични еквиваленти.

3.2. Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общия размер на заемите се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собствения капитал, както е показан в отчета за финансовото състояние, се събере с нетния дълг.

Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2016 г. и 2015 г. са както следва:

(в хиляди лева)	31 декември 2016	31 декември 2015
Общо заеми (Приложение 11)	5 631	5 414
Пари и парични еквиваленти (Приложение 8)	(6)	(1)
Нетен дълг	**5 625**	**5 413**
Общо собствен капитал	(1 992)	(1 803)
Общо капитал	3 633	3 610
Съотношение на задлъжнялост	155 %	150 %

4. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Значими приблизителни оценки и преценки са използвани при изчисляване на разходите за данък. Данъчните власти могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите на Дружеството за последните пет години, да определят допълнителни данъци или да наложат санкции. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които могат да доведат до значителни задължения в тази област.

5. Категории финансови активи

(в хиляди лева)	31.12.2016	31.12.2015
Предоставени търговски заеми (Приложение 6)	145	139
Парични средства и парични еквиваленти (Приложение 8)	6	1
	151	**140**

6. Дългосрочни вземания

(в хиляди лева)	31.12.2016	31.12.2015
Заеми към свързани лица	145	139
	145	**139**

Балансовата стойност на вземането е равна на справедливата стойност.
Дългосрочните вземания са деноминирани в евро. Заемите са с ефективен лихвен процент, вариращ между 4.2% и 5.4%.

7. Незавършено производство

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност е 3 509 хил.лв (31 декември 2015 г.: 3 509 хил.лв).
Незавършеното производство отразява проектантските и архитектни дейности за изграждането на курортно селище в района на с. Българево, общ. Каварна с цел препродажба на трети лица. В незавършеното производство се включват лихвите по получените заеми от датата на започване на строителния процес. Размерът на капитализираните лихви към датата на отчета е 289 хил.лв.

8. Парични средства

Паричните средства към края на текущата и предходната година включват :

(в хиляди лева)	31.12.2016	31.12.2015
Пари в брой	1	1
Пари в банкови сметки	5	-
	6	**1**

Паричните средства са деноминирани както следва: към 31 декември 2016: 4 хил. в лева и 2 хил. в евро (31 декември 2015: 1 хил. лева).

9. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството към 31 декември 2016 е в размер на 333 хил.лв (31 декември 2015: 333 хил.лв), разделен на 3 330 дяла (31 декември 2015: 3 330 дяла) по 100 лв всеки (31 декември 2015: 100 лв). Основният капитал е изцяло внесен.

10. Категории финансови пасиви

(в хиляди лева)	31.12.2016 Финансови пасиви по амортизируема стойност	31.12.2015 Финансови пасиви по амортизируема стойност
Получени търговски заеми (Приложение 11)	5 631	5 414
Търговски и други задължения (Приложение 12)	2	4
	5 633	**5 418**

11. Заеми

(в хиляди лева)	31.12.2016	31.12.2015
Търговски заеми	5 631	5 414
	5 631	**5 414**

Всички получени от Дружеството заеми са деноминирани в евро. Падежната структура на заемите е между 2 и 5 години. Дружеството не е предоставяло обезпечения по получените търговски заеми. За всички заеми се прилага фиксиран лихвен процент 4.5%.

12. Търговски и други задължения

(в хиляди лева)	31.12.2016	31.12.2015
Търговски задължения към контрагенти	2	4
Задължения по данък при източника	18	33
Други задължения	1	1
	21	**38**

Търговските задължения са деноминирани в лева. Справедливата стойност на търговските и други задължения е равна на балансовата.
Според датата на възникване Търговските задължения се класифицират по следния начин:

	31.12.2016	31.12.2015
До 30 дни	19	19
От 30 до 90 дни	2	3
Над 180 дни	-	16
	21	**38**

13. Административни разходи

(в хиляди лева)	2016	2015
Професионални услуги	5	16
Нотариални и правни услуги	-	29
Местни данъци и такси	-	1
Други разходи	3	9
	8	**55**

14. Финансови разходи

2016 (в хиляди лева)	Заеми и вземания	Финансови пасиви по амортизируема стойност	Общо
Финансови приходи			
Приходи от лихви по предоставени заеми	6	-	6
Финансови разходи			
Разходи за лихви по заеми	-	(187)	(187)
Финансови разходи, нето	**6**	**(187)**	**(181)**

2015 (в хиляди лева)	Заеми и вземания	Финансови пасиви по амортизируема стойност	Общо
Финансови приходи			
Приходи от лихви по предоставени заеми	7	-	7
Финансови разходи			
Разходи за лихви по заеми	-	(185)	(185)
Финансови разходи, нето	**7**	**(185)**	**(178)**

15. Данъци

Дължимият от Дружеството данък върху облагаемата печалба се различава от теоретичната сума, която се получава, като се използва основната данъчна ставка, както следва :

(в хиляди лева)	2016	2015
Печалба/(Загуба) преди данъци	(189)	(233)
Данък при данъчна ставка 10%	(19)	(23)
Непризнати данъчни активи от слаба капитализация	5	4
Непризнати данъчни активи върху загуби	14	14
Непризнати данъчни активи от други източници	-	5
Разходи за данъци	-	-

Загуби за пренасяне

Година на възникване на загубата	Краен срок за пренасяне на загубата	Размер на загубата за пренасяне
2012	2017 г.	596
2013	2018 г.	141
2014	2019 г.	194
2015	2020 г.	138
2016	2021 г.	138
		1 207

Българското данъчно законодателство е обект на различни тълкувания и непрестанни промени. В тази връзка тълкуването на данъчното законодателство от данъчните власти по отношение на сделките и дейността на Дружеството може да не съвпада с това на Ръководството. В резултат на това данъчните власти могат да изразят съмнение по отношение начина на изчисление на пренесените данъчни загуби, както и да определят допълнителни данъци, глоби и лихви в значителен размер.
Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация, която би довела до значителни задължения в тази област.

16. Отсрочени данъчни активи

(в хиляди лева)	Слаба капитализация	Данъчни загуби	Общо
На 01.01.2015	**59**	**96**	**155**
Възникнали	5	14	19
Проявени, изтекли по давност	(17)	(2)	(19)
На 31.12.2015	**47**	**108**	**155**
Възникнали	5	14	19
Проявени, изтекли по давност	(17)	(2)	(19)
На 31.12.2016	**35**	**120**	**155**

Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи към края на текущата и предходната година, тъй като ръководството счита, че не се очаква дружеството да генерира достатъчни по размер печалби в близкото бъдеще, така че активите да бъдат възстановени.

17. Сделки със свързани лица

(в хиляди лева)	2016	2015
Предоставени заеми към Авеню Продърти Д.О.О.		
Салдо на 1 януари	139	132
Приходи от лихви	6	7
	145	**139**

18. Условни активи и пасиви

Дружеството няма условни активи и пасиви към датата на баланса.

19. Поети ангажименти

Дружеството няма поети ангажименти към датата на баланса.

20. Събития след датата на баланса

Няма значими събития след датата на баланса, имащи влияние върху финансовите отчети.