Фирма	"ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" АД
ЕИК	175286919
Ръководител	Даниел Цимер
Съставител	Даниела Здравкова Малчева-Овербейк
Одитор:	Стоян Донев

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на

"ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" АД

към 31. 12. 2018 година

ЕИК: 175286919

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Сума (хил.лв.) Текуща година	Сума (хил.лв.) Предх. година	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Сума (хил.лв.) Текуща година	Сума (хил.лв.) Предх. година
1.Намаление на зап.от продукция и НП				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч. :			
2. Разходи за суровини, мат. и ВУ, в т.ч. :		3	1	а) Продукция			
а) суровини и материали				б) Стоки			
б) външни услуги		3	1	в) Услуги			
3. Разходи за персонала, в т.ч. :				2. Увеличение на зап.продукция и НП			
а) разходи за възнаграждения							
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:				3. Разходи за придоб.активи по СН			
- осигуровки, свързани с пенсии							
4. Разходи за амортизация и обезценка				4. Други приходи, в т.ч.:			6
а) разходи за амортиз. на ДА, в т.ч.:				- приходи от финансирания			
- разходи за амортизация							
- разходи за обезценка				*ОБЩО приходи от оперативна дейност*			6
б) разходи за обезценка на текущ КА				*(1 + 2 + 3 + 4)*			
5. Други разходи, в т.ч. :			8	5. Приходи от участия в предпр., в т.ч. :			
а) балансова ст-ст на продадени активи				- прих.от участия в предпр.от група			
б) провизии				- други			
в) други			8				
ОБЩО Разходи за оперативна дейност		3	9				
(1 + 2 + 3 + 4 + 5)							
6. Разходи от обезценка на фин.активи				6. Приходи от други инвестиции и заеми			
- отриц. разлики от пром.на валутен курс				- прих.от участия в предпр. от група			
- други				- други			
7. Разходи за лихви и други фин.разходи		58	59	7. Други лихви и фин.приходи, в т.ч.:		55	54
а) разходи, свързани с предпр. от група				- приходи от предприятия от група		55	54
б) отрицат.разлики от опер.с фин.активи				- полож.разл.от опер.с фин.активи			
в) разходи за лихви		58	59	- полож.разл.от пром.на вал.курсове			
г) други				- други			
				Общо финансови приходи (5 + 6 +7)		55	54
8. Печалба от обичайната дейност				8. Загуба от обичайната дейност		(6)	(8)
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			
Общо Разходи		61	68	Общо Приходи		55	60
(1+2+3+4+5+6+7+9)				*(1+2+3+4+5+6+7+9)*			
10. Счетоводна Печалба				10. Счетоводна Загуба		(6)	(8)
(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)				*(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)*			
11. Разходи за данъци от печалбата							
12. Други данъци, алтернативни на КД							
13. Печалба *(балансова)*				11. Загуба *(балансова)*		(6)	(8)
(ред 10 - ред 11 - ред 12)				*(ред 10 + ред 11 и 12 от Раздел А)*			
ВСИЧКО (Общо РАЗХОДИ+11+12+13)		61	68	ВСИЧКО (Общо ПРИХОДИ + 11)		61	68

Дата: 31.03.2019 Съставител: Даниела Зарапкова Малчева-Озербейк Ръководител:

Одитор: Стоян Донев

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад с дата:
21 -05- 2019
Стоян Донев - регистриран одитор

0509 Стоян Донев Регистриран одитор

Приложение № 1 към СС 1

БАЛАНС

"ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" АД ЕИК: 175286919

към 31.12.2018 г

АКТИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	вид по реда	Суми (хил.лв.) Текуща година	Предходна година
А. ЗАПИСАН, но НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ			
Б. Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I. I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ			
Продукти от развойна дейност			
Концесии, патенти, лицензи и др.подобни права и активи			
Търговска репутация			
Предоставени аванси и нематер.активи в процес изграждане			
Общо за група I :			
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ			
Земи и сгради, в т.ч.:			
--- земи			
--- сгради			
Машини, производствено оборудване и апаратура			
Съоръжения и други ДМА			
Предоставени аванси и ДА в процес на изграждане			
Общо за група II :			
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ			
1. Акции и дялове от предприятия в група		23	23
2. Предоставени заеми на предприятия в група		1473	928
3. Акции и дялове в асоц. и смесени предприятия			
4. Предост. заеми, свърз. с асоц. и смесени предприятия			
5. Дългосрочни инвестиции			
6. Други заеми			
7. Изкупени собствени акции - номинална ст-ст ..... хил.лв.			
Общо за група III :		1496	951
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ		4	4
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" :		1500	955
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ			
1. Материали и суровини			
2. Незавършено производство			
3. Стоки и продукция, в т.ч.:			
--- продукция			
--- стоки			
4. Предоставени аванси			
Общо по група I :			
II. ВЗЕМАНИЯ			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			
над 1 година			
2. Вземания от предприятията от групата, в т.ч.:			
над 1 година			
3. Вземания,свързани с асоц. и смесени предпр.,в т.ч.:			
над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.:		1	1
над 1 година			
Общо по група II :		1	1
III. ИНВЕСТИЦИИ			
1. Акции и дялове на предприятия от група			
2. Изкупени собств. акции: номинална ст-ст ..... хил.лв.			
3. Други инвестиции			
Общо по група III :			
IV. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА			
1. Парични средства в брой		44	44
2. Парични средства в безсрочни сметки (депозити)			
Общо по група IV :		44	44
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" :		45	45
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ			
СУМА НА АКТИВА (раздели А+Б+В+Г)		1545	1000
УСЛОВНИ АКТИВИ			

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	вид по реда	Суми (хил.лв.) Текуща година	Предходна година
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. ЗАПИСАН КАПИТАЛ		50	50
II. ПРЕМИИ ОТ ЕМИСИИ			
III. РЕЗЕРВ ОТ ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ			
IV. РЕЗЕРВИ			
Законови резерви			
Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Резерв, съгласно учредителен акт			
Други резерви			
Общо за група IV :			
V. Натрупана печалба / загуба от мин. години, в т.ч. :			
--- Неразпределена печалба		3	3
--- Непокрита загуба		(71)	(63)
Общо за група V :		(68)	(60)
VI. ТЕКУЩА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		(0)	(8)
ОБЩО за РАЗДЕЛ "А" :		(24)	(18)
Б. ПРОВИЗИИ и СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Провизии за пенсии и сходни задължения			
Провизии за данъци, в т.ч. :			
--- отсрочени данъци			
Други провизии и сходни задължения			
ОБЩО за РАЗДЕЛ "Б" :		*0*	*0*
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Облигации, заеми с отд. посочване на конвертируемите,в т.ч.			
до 1 година			
над 1 година			
Задължения към финансови предприятия, в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
Получени аванси, в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
Задължения към доставчици, в т.ч. :		5	4
до 1 година		5	4
над 1 година			
Задължения по полици, в т.ч.:			
до 1 година			
над 1 година			
Задължения към предприятия от група, в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предпр., в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
Други задължения, в т.ч. :		1564	1014
--- други задължения, в т.ч. :		1529	979
до 1 година		1529	979
над 1 година			
--- към персонала, в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
--- осигурителни задължения, в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
--- данъчни задължения, в т.ч. :		35	35
до 1 година		35	35
над 1 година			
ОБЩО за РАЗДЕЛ "В", в т.ч. :		1569	1018
до 1 година		1569	1018
над 1 година			
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди,в т.ч. :			
до 1 година			
над 1 година			
СУМА НА ПАСИВА (раздели А+Б+В+Г)		1545	1000
УСЛОВНИ ПАСИВИ			

Дата: 31.05.2019г

Съставител: Даниела Здравкова Молчева-Смърбова

Одитор: Стоян Донев

Ръководител: Даниел Цонев

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад с дата:

21 -06- 2019

Стоян Донев - регистриран одитор

0509 Стоян Донев

Регистриран одитор

Финикс Пропърти България АД * Finix Property Bulgaria Corp * София Sofia

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

"ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" АД

01. 01 . 2018 - 31 . 12 . 2018

ЕИК:

175286919

(хил.лв.)

	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
		постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А.	**Парични потоци от основна дейност**						
	Парични потоци, свързани с търговски контрагенти					4	(4)
	Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
	Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения						
	Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденти и др.						
	Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курс. разлики						
	Платени и възстановени данъци върху печалбата						
	Плащания при разпределения на печалби						
	Други парични потоци от основната дейност					8	(8)
	Всичко парични потоци от основната дейност (А)					12	(12)
Б.	**Парични потоци от инвестиционна дейност**						
	Парични потоци, свързани с дълготрайни активи						
	Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
	Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденти и др.						
	Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания						
	Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
	Други парични потоци от инвестиционна дейност						
	Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)						
В.	**Парични потоци от финансова дейност**						
	Парични потоци от емисия и обр.придобиване на ценни книжа						
	Парични потоци от доп. вноски и връщането им на собствениците						
	Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми					18	(18)
	Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденти и др.						
	Плащания на задължения по лизингови договори						
	Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
	Други парични потоци от финансовата дейност						
	Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)					18	(18)
Г.	**Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)**					30	(30)
Д.	**Парични средства в началото на периода**			44			74
Е.	**Парични средства в края на периода**			44			44

Дата: 31.03.2019г Съставител: Даниела Здравкова Малчева-Обербайк Ръководител: Даниел Цв

Одитор: Стоян Донев

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад с дата: 21-06-2019

Стоян Донев - регистриран одитор

0509 Стоян Донев Регистриран одитор

Финикс Пропъртис България АД • Phoenix Property Bulgaria EOOD • София / Sofia

Приложение No 4 към СС 1

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

"ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" АД

за 2018 год.

ЕИК:

175286919

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				фин.резултат от минали години		текуща	ОБЩО
				законови	резерв от изкупени собств. Акции	резерв съгл. Учред. Акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	печалба / загуба	собствен капитал
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	50							3	(63)	(8)	(18)
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промените в счетоводната политика и грешки											
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
6. Финансов резултат за текущия период										(6)	(6)
7. Разпределение на печалбата, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
8. Покриване на загуба											
9. Последващи оценка на активи и пасиви											
--- увеличение											
--- намаление											
10. Други изменения в собствения капитал											
Салдо към края на отчетния период	50							3	(63)	(14)	(24)
11. Промени от преводи на годишни фин.отчети на предприятия в чужбина											
Собствен капитал към края на отчетния период	50							3	(63)	(14)	(24)

Дата: 31.03.2019г

Съставител: Даниела Здравкова Малчева-Овербейк

Ръководител: Доминик Цимер

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад с дата:

21-06-2019

Одитор: Стоян Донев

Стоян Донев - регистриран одитор

0509 Стоян Донев Регистриран одитор

Финикс АД • Phoenix Property Bulgaria • София Sofia

Приложение № 5 към СС 1

"ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ" АД ЕИК 175286919

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31.12.2018 г. (хил.лв)

Показатели	Стойности на дълготрайните активи							Амортизация							Балансова ст-ст в края на периода
	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		преоцен. стойност					Последваща оценка		преоцен. стойност	
	в началото	постъпл.	излезли	в края пер	увелич.	намален	(4+5-6)	в началото	начислен	отписана	в края пер	увеличен	намален	(11-12-13)	(7 - 14)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ															
1. Продукти от развойна дейност															
2. Концесии, патенти, лицензии, ТМ, ПП и др.															
3. Търговска репутация															
4. Предоставени аванси и нематер.активи изгр.															
Обща сума I :															
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ															
1. Земи и сгради, в т.ч. :															
--- земи															
--- сгради															
2. Машини, производ. оборудване и апаратура															
3. Съоръжения и други ДМА															
4. Предост.аванси и ДМА в процес на изграждане															
Обща сума II:															
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ															
1. Акции и дялове в предприятия от група	23			23			23								23
2. Предоставени заеми на предприятия от група	921	560	8	1473			1473								1473
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.															
4. Предост.заеми, свързс асоц.и смес.предпр.															
5. Дългосрочни инвестиции															
6. Други заеми															
7. Изкупени собствени акции															
Обща сума III:	*944*	*560*	*8*	*1496*			*1496*								*1496*
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	4			4			4								4
Обща сума IV:	*4*			*4*			*4*								*4*
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV) :	**948**	**560**	**8**	**1500**			**1500**								**1500**

Дата: 31.03.2019г Съставител: Даниела Здравкова Малчева-Овербейк Ръководител: Даниел Цимер

Одитор: Стоян Донев

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

"Финикс Пропърти България" АД е търговско дружество регистрирано в България с адрес на управление: гр. София , район Триадица, ул. Хан Аспарух № 53, ет. 1

ЕИК 175286919

1.1.Собственост и управление

Регистрираният акционерен капитал е 50 хил лева, разпределен в 50 000 броя поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лв.

Финикс Пропърти България АД има едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове в състав: Давид Стивън Катц, Рейчъл Шели Зиммер, Даниел Цимер. Дружеството се представлява от Даниел Цимер.

Всички данни във финансовия отчет за 2018 г. и сравнителната преизчислена информация за 2017г. са представени в хиляди левове, освен ако не е посочено друго. Отчетната и фуикционалната валута на дружеството е лев (BGN).

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП) при спазване на принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на нетекущи активи, финансови активи, държани за търгуване, и нетекущи активи, обявени за продажба, които са отчетени по справедлива стойност. Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Годишният финансов отчет за 2017г. е изготвен при спазване на счетоводните принципи за текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, предимство на съдържанието пред формата, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период, независимост между отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс. Текущото счетоводно отчитане се осъществява на основата на документална обоснованост на стопанските операции, сделки и процеси.. По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на този финансов отчет.

Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и НСФОМСП, а по въпроси, за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в НСФОМСП – с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, доколкото те не са в противоречие с нормативните актове на ЕС в областта на счетоводството.

Счетоводната политика е била прилагана последователно за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго. През текущата година за дружеството не се е наложило да направи промени в счетоводната си политика.Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Всички данни във финансовия отчет за 2017г. и сравнителната информация за 2016г. са представени в хиляди левове.

2.2. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се признават активи с дългосрочна употреба, които имат стойност при придобиването над 700 лв. Разходите за придобити активи под тази стойност, които по своята същност са дълготрайни, са отчетени като текущи разходи за периода на извършването им.Дълготрайните материални активи първоначално са заведени по цена на придобиване, формирана от покупната им стойност и преките разходи по придобиването.

Последващото им оценяване е по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални загуби от обезценка.

Последващи разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Разходи, свързани с увеличаване на бъдещата икономическа изгода, са такива разходи, които водят до удължаване на полезния срок на годност на актива или увеличаване на производителността му, подобряване на качеството на произвежданата продукция, съкращаване на производствените разходи или до икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива.
При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив, подменената част се отписва, а извършеният разход за подмяната на частта се отчита като новопридобит актив.
Разходите за поддръжка и ремонт, свързани с използването на актива, се отчитат като текущи в отчета за приходите и разходите за периода, в който са извършени. Амортизацията на дълготрайните материални активи се определя с използването на линейния метод. Земята не се амортизира. Временно изведените от употреба активи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2.3 Финансови активи - Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, са представени във финансовия отчет по себестойност поради това, че инвестициите в дъщерни дружества не се търгуват на активен пазар. Това обстоятелство не дава въз-можност да се осигурят котировки на пазарни цени на активен пазар, които да изразяват достатъчно достоверно справедливата стойност на тези акции и дялове . Също така бъдещото функциониране на тези дружества е свързано с определени несигурности, за да могат да се направят достатъчно разумни и обосновани дългосрочни предположения за изчисляването на справедливата стойност на техните акции и дялове чрез други оценъчни методи.

Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за приходите и разходите.

2.4 Търговски вземания

Търговските вземания, които са без фиксиран падеж, се признават първоначално по цена на придобиване. В баланса се посочват по цена на придобиване, намалена с евентуална загуба от обезценка поради несъбираемост. Загуба от обезценка се отчита в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните условия по отношение на съответното вземане като: значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност за обявяване в несъстоятелност и ликвидация, финансово преструктуриране или невъзможност за изплащане на задължението (повече от 360 дни). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за обезценка, а стойността на загубата се отразява в отчета за приходите и разходите като разходи за обезценка .Дружеството е определило следните критерии за класифициране на вземанията като вземания, подлежащи на обезценка:- непогасени вземания с период на възникване над една година, за които съществува висока степен на несигурност за инкасирането им;- обявяване на длъжника в несъстоятелност и/или ликвидация; прекратяване на изпълнително производство без да е удовлетворено вземането.

2.5. Парични средства

Паричните средства включват паричните наличности (парични средства в брой и парични средства по разплащателни и други безсрочни банкови сметки) и паричните еквиваленти. Паричните еквиваленти са краткосрочни високоликвидни вложения, които са лесно обратими в парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им, като срочни депозити и други инвестиции с падеж до 3 месеца.

2.6. Приходи

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

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

2.7. Разходи

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

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

Финансовите разходи се включват в отчета за приходите и разходите, когато възникнат, и се състоят от: лихвени разходи, вкл. банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, курсови разлики от валутни заеми .

2.8. Основен капитал и резерви

Финикс Пропърти България АД като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитала (основен капитал), служещ като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Търговският закон предвижда задължение на дружеството да формира фонд „Резервен" в чл. 246 /1/ на Т.З. Източници на фонд "Резервен" са:

1. най-малко 1/10 от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда стигнат 1/10 или по-голяма част от капитала, определена от устава;
2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им;
3. сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставени им предимства за акциите;
4. други източници, предвидени в устава или по решение на общото събрание.

Средствата на фонд "Резервен" могат да се използуват само за:

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходната година.
3. Когато средствата на фонд "Резервен" надхвърлят 1/10 или определената от устава по-голяма част от капитала, по-големият размер може да бъде използуван и за увеличаване на капитала.

През 2018 г. основният капитал на дружеството не е променян. Размерът му съответства на размера вписан в Търговския регистър.

2.9. Търговски задължения

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

2.10. Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Текущият данък за 2018г. съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане е в в размер на 10 % върху облагаемата печалба (за 2017 г. ставката е също 10 %).

При преобразуване на счетоводната печалба в данъчно облагаема печалба се отчитат активи и пасиви по отсрочени данъци. Пасиви по отсрочени данъци се признават за всички облагаеми данъчни временни разлики. Активи по отсрочени данъци се признават само за намаляеми данъчни временни разлики, доколкото е вероятно тяхното възстановяване при наличието на облагаема печалба през следващи години. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят.

Към 31.12.2018 г. Дружеството е признало активи по отсрочени данъци във връзка с прилагане на регулация на данъчно признатият разход за лихви при прилагане на Слаба капитализация съгласно действащите през отчетният период разпоредби на ЗКПО.

2.11. Признаване на приходи

Приходите включват справедливата цена на полученото или подлежащо на получаване плащане или възнаграждение за продадените стоки и услуги в нормалния ход на дейността на Дружеството.

Дружеството признава приходи, когато сумата на прихода може да бъде надеждно определена, когато е възможно то да получи бъдещи икономически изгоди, и когато отговаря на специфични критерии за всяка дейност на Дружеството, конкретизирани по-долу. Сумата на прихода не се приема за надеждно измерима, докато не се разрешат всички условни обстоятелства, свързани с продажбата. Дружеството основава своите преценки на историческите резултати, като взема предвид вида на клиента, вида на сделката и особеностите на всяко споразумение.

Дружеството предоставя консултантски услуги на чуждестранни юридически лица във връзка с планирани или реализирани инвестиции и др. Тези услуги се извършват при условията на договори с фиксирана цена или цена определена на база изразходеното време.

Приходите от договори с цени определени според изразходеното време и извършените разходи за материали – се признава на база процента на завършеност. Приходът обикновено се признава пропорционално на периода , за който е сключен договора и съгласно договорните условия. Приходи от договори с фиксирана цена за извършването на консултантски услуги се признава в периода, в който са извършени, на линейна база за времето на договора. При възникване на обстоятелства/допълнителен договор или анекс/, които могат да променят първоначалните оценки на приходите, разходите или степента на завършеност, то оценките се преглеждат. Тези прегледи могат да имат ефект в увеличение или намаление на оценените приходи или разходи и се отразяват в приходите за периода, когато тези обстоятелства станат известни на ръководството.

2.12. Разпределение на дивиденти

Разпределението на дивиденти на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети в периода, в който дивидентите са одобрени от Общото събрание на акционерите.

2.13. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки - предположения с висока несигурност. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството

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.

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване по отношение на бъдещи периоди, които могат да се различават от фактическите .

Съществена несигурност относно способността на предприятието да продължи като действащо предприятие

Съгласно СС 1 т.24.3, /или МСС1 т.25 / когато финансовият отчет на предприятието е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие, но на управляващия орган са известни данни, които водят до несигурност относно способността на предприятието да продължи своята дейност, тези данни се оповестяват в приложението. Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 6 хил. лв. през годината завършваща на 31 декември 2018 г., като към тази дата текущите пасиви на дружеството превишават общата сума на активите (сумата на превишаването на пасивите е 24 хил.лв). Това обстоятелство не е в съответствие с чл. 252 от Търговския закон.

Ръководството на дружеството направи конкретна преценка за способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие Въз основа на тази преценка смятаме че:

- предприятието ще продължи да функционира като действащо предприятие;
- собствениците на акции не възнамеряват да ликвидират предприятието или да прекратят дейността му;
- няма планове за ликвидация на активи, за получаване на заемни средства или за преструктуриране на дългове, намаление или отлагане на разходи, или промяна на капитала.

2.13.1. Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране в период над една година подлежат на текущ анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на вземането последователно се признава в отчета за доходи като загуба от обезценка.

Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от две години се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще .

През отчетната 2018 г. Дружеството е реализирало приходи от лихви по предоставени заеми на дъщерно дружество.

3. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Приходи от лихви от предприятия от група	55	54
Общо	**55**	**54**

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Счетоводни и одиторски услуги	3	1
Общо	**3**	**1**

5. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Други разходи	-	8
Общо	**-**	**8**

6. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Разходи за лихви по получени заеми	59	59
Други финансови разходи	0	0
Общо	**59**	**59**

7. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Име	*Страна*	*31.12.2018 г.* *BGN '000*	*31.12.2017 г.* *BGN '000*	*% на участие*
Финикс Трейшън Шале ООД	България	23	23	86,40%
Общо		**23**	**23**	

7. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Предоставен заем на дъщерното дружество	913	921
Общо	**913**	**921**

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Парични средства в брой	44	44
Парични средства в разплащателни сметки	0	0

Общо	**44**	**44**

Наличните към 31 декември парични средства в разплащателни сметки са в Уникредит Булбанк АД.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Основен капитал	50	50
Непокрита загуба	(68)	(60)
Текуща загуба/печалба	(6)	(8)
Общо	**(24)**	**(18)**

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Задължения към доставчици	5	4
Общо	**5**	**4**

11. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Задължения по получени заеми	1529	1476
Общо	**1529**	**1476**

12. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2018 BGN '000	*31.12.2017 BGN '000*
Задължения за удържан данък при източника	35	35
Общо	**35**	**35**

13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Финикс Пропърти България АД са:

1. Финикс Трейшън Шале ООД – дъщерно дружество с 86,4 % участие в капитала му

Общият размер на сделките със свързани лица е както следва:

Разчетните взаимоотношения със свързани предприятия включват:

	31.12.2018	*31.12.2017 г.*
	BGN '000	*BGN '000*
Вземания от дружествата от групата		
по предоставени заеми на дъщерно дружество	913	921
по лихви във връзка с предоставени заеми	505	505
Общо	**1418**	**1426**

Отчетените приходи от свързани предприятия включват:

	31.12.2018	*31.12.2017г.*
	BGN '000	*BGN '000*
Приходи от дружествата от групата		
от лихви по предоставени заеми	55	54
Общо	**55**	**54**

14. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Дружеството изготвя финансовите си отчети на основата на принципа за действащо предприятие.
Датата на съставяне на ГФО е 31.03.2019 г.

Съставител:.....

Управител:.....

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличният собственик на
ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ АД

Мнение
Ние извършихме одит на финансовия отчет на **ФИНИКС ПРОПЪРТИ БЪЛГАРИЯ АД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС),

База за изразяване на квалифицирано мнение
Дружеството реализира загуба за периода в размер на 99 хил. лв. и има натрупана загуба от минали години в размер на 1,695 хил. лв. към 31 декември 2018 г. Към тази дата размерът на собствения капитал е 62 хил. лв. и е с 1,633 хил. лв. под акционерния капитал на Дружеството.

Ние не можахме да получим достатъчно убедителни доказателства относно адекватното оповестяване в приложението към финансовия отчет на тази съществената несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. представлява съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Тази ситуация показва, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Финансовият отчет не оповестява адекватно този въпрос.

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 (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето 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 Глава седма от 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.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България– Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. 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.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС, приложими в България 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 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.

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, 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.

Дата: 21.06.2019

0509 Стоян Донев
Регистриран одитор

Стоян Донев
регистриран одитор
гр. София, ул. Бачо Киро № 8