

Приложения към финансовия отчет

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Статут и предмет на дейност | 14. Пари и парични еквиваленти |
| 2. База за изготвяне | 15. Собствен капитал и резерви |
| 3. Счетоводни политики | 16. Търговски и други задължения |
| 4. Приходи | 17. Гаранционни депозити |
| 5. Разходи за материали | 18. Съдебни спорове |
| 6. Разходи за външни услуги | 19. Събития след датата на
баланса |
| 7. Разходи за персонала | |
| 8. Други разходи | |
| 9. Финансови приходи и разходи | |
| 10. Разходи за данъци/печалба | |
| 11. Дълготрайни материални и
нематериални активи | |
| 12. Отсрочени данъчни активи и
пасиви | |
| 13. Вземания | |

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

„Пазари Запад“ ЕАД („Дружеството“) е създадено през 2005 година. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 130111826.

Седалището и адресът на управление на дружеството към 31.12.2016 г. е: гр.София, район Триадица, бул. Петко Каравелов 5.

Предметът на дейност на Дружеството включва: отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

Към 31 декември 2017 година Съветът на директорите се състои от трима членове:

Галина Иванова Бежанска

Диляна Цвяткова Иванова

Стилиян Койчев Георгиев

Дружеството се представлява от изпълнителния директор : Галина Иванова Бежанска

Средно-списъчният брой на персонала към 31 декември 2017 година възлиза на 19 души.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване за съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приети в България.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Пазари Запад ЕАД на 15.03.2018 година.

(б) База за измерване

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), който е функционалната валута на Дружеството. Представената финансова информация в Български лева е закръглена до хиляда.

(г) Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с НСС изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези очаквания.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Повторното преразглеждане на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразглеждана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещите периоди.

3. Счетоводна политика

Значимите счетоводни политики представени по-долу са приложени последователно във всички периоди представени в този финансов отчет. През отчетния период не е имало промяна в прилаганата счетоводна политика.

Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутуирана по курса в края на периода. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционална валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Курсови разлики възникващи от превалутуирането във функционалната валута се признават в отчета за приходи и разходи.

Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди в полза на Едноличния собственик на капитала се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от Столичен общински съвет.

4. Дълготрайни материални активи

Признаване и оценка

Дълготрайни материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Цената включва всички разходи директно свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив в планираната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване. Разходи по заеми свързани с придобиването или изграждането на квалифициращи се активи, се признават в отчета за приходи и разходи при възникването им.

Когато в дълготрайни материални активи се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Последващи разходи

Последващите разходи се добавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Когато разходите са свързани със замяна на част от актив, заменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за приходи и разходи като разход в момента на възникването им.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за приходи и разходи, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините и съоръженията, които се отчитат отделно. В сила от 01.01.2017 година предприятието прие нови годишни счетоводни норми и срок на полезен живот на активите. Стойностния праг за придобиване е в размер на 200 лева.

Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

• Сгради	30 години
• Машини	6,67 години
• Компютърна техника	2 години
• Транспортни средства	10 години
• Леки автомобили	8 години
• Обзавеждане и др. активи	10 години

Методите на амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преразглеждат към края на всеки отчетен период.

Земята не се амортизира.

Нематериални активи

Признаване

Нематериалните активи придобити от Дружеството, и имащи ограничен срок на използване, се отчитат по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериални активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за приходи и разходи, когато активът бъде отписан.

Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за банкрут или финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено.

Сумата на обезценката е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива е намалена чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за приходите и разходите. Когато търговско вземане е несъбираемо, то се отписва от сметката на вземането, ако към датата на отписване, не е провизирано (обезценено) в пълен размер. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана се отразява в намаление на реда в отчета за приходите и разходите, където първоначално е била отчетена обезценката.

Парични средства и еквиваленти

За целта на изготвяне на Отчета за паричния поток паричните средства и паричните еквиваленти са съставени от парични средства в каса и по банкови сметки.

Материални запаси

Материалните запаси се записват по цена на придобиване по фактурна стойност увеличена с набраните разходи за придобиване на съответния материален актив. Изписването на материалните запаси става по метода на среднопретеглена стойност.

Собствен капитал

Дружеството отчита основния си капитал по номиналната стойност на регистрираните в Търговския регистър на Агенцията по вписванията дялове.

Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Отсрочени данъци

Отсрочените данъци върху печалбата са определени изцяло, като се прилага балансовия метод, на база на временните разлики, произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности. Отсрочени данъци обаче не се признават, ако произлизат от първоначалното признаване на актив или пасив в сделка, различна от бизнес комбинация и която на датата на сделката не се отразява нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба. Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и закони, които са били приложими, последователно прилагани до датата на отчета, и се очаква да бъдат приложени когато отсрочените данъчни активи се реализират или отсрочените данъчни пасиви се уредят.

Отсрочени данъчни активи се признават до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, така че временните разлики да бъдат използвани.

Обезценка на активи

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

Доходи на персонала

Платен годишен отпуск

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Обезщетения при пенсиониране

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ). Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни брутни работни заплати. Към датата на баланса ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители, и ако тя е съществена за финансовите отчети като цяло, я начислява, чрез използване на актюерска оценка от лицензиран актюер. Дългосрочното задължение за обезщетения при пенсиониране представлява сегашната стойност на задължението към 31 декември 2017 г., в случай на пенсиониране на служителите, според актюерските изчисления.

Провизии

Провизия се начислява в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи.

Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходи се признават, както следва:

Дружеството признава приходи, когато сумата на прихода може да бъде надеждно определена, когато е възможно предприятието да получи бъдещи икономически изгоди, и отговаря на критериите за всяка дейност на Дружеството, обяснени по-долу. Сумата на прихода не се приема за надеждно измерена, докато не се разрешат всички непредвидени обстоятелства свързани с продажбата. Дружеството основава своите преценки на историческите резултати, вземайки предвид вида на клиента, вида на сделката и особеностите на всяко споразумение.

Приходи от продажба на стоки

Приходи от продажбата на стоки се признава по справедлива стойност на полученото или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в печалби и загуби в момента, когато съществените рискове и ползи, свързани с правото на собственост се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно.

Приходи от продажба на услуги

Приходите от услуги се признават в печалби и загуби пропорционално със степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност се определя посредством анализ на извършената работа. Приходите от предоставени услуги се признават в началото на месеца, през който е извършена тази услуга, независимо от момента на плащането. Текущите и авансовите плащания от клиенти не са приход, ако не са налице критериите за признаване на прихода от извършената услуга.

Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Първоначално разходите се отчитат по икономически елементи, и в последствие се отнасят по функционално предназначение с цел формиране на разходите по направления и дейности. Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити.. Приход от лихви се признава за периода, за който се отнася лихвата.

Финансови разходи включват разходи за банкови такси по разполагаеми банкови сметки на Дружеството.

Свързани лица

За целите на приложените финансови отчети, дружествата под общ контрол, управленския персонал, членовете на техните семейства във всеки отделен случай и във връзка с контролираните от тях компании, се считат и се третираят като свързани лица.

Данък върху печалбата

Дружеството начислява данък върху печалбата върху финансовия резултат от стопанска дейност. Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в отчета за приходи и разходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в резервите.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години, ако има такива.

Отсрочени данъци се начисляват по отношение на активите и пасивите, класифицирани като произхождащи от стопанската дейност на Дружеството. Те се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспадат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

Финансово управление на риска

Дейността на Дружеството е изложена на редица рискове. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху счетоводните показатели на Дружеството.

(1) Валутно-курсов риск

Дружеството оперира в Република България и няма взаимоотношения с чуждестранни доставчици и клиенти.

(2) Лихвен риск

Лихвоносните активи на Дружеството, представляващи депозирани парични средства в банковите институции са с фиксирани и плаващи лихвени проценти, като експозициите се следят стриктно.

(3) Кредитен риск

Дружеството няма експозиция, свързана с кредитен риск.

Приложения към финансовия отчет

4. Приходи

В хиляди лева

	2017	2016
Продажби на услуги/ наеми	796	767
Други приходи	49	48
	<u>845</u>	<u>815</u>

5. Разходи за материали

В хиляди лева

	2017	2016
Разходи за консумативи	48	51
Разходи за дребен инвентар	5	9
Горива и смазочни материали	5	5
Разходи за материали за автомобили	3	1
Разходи за материали за поддръжка и ремонт	13	13
Други разходи	1	6
	<u>75</u>	<u>85</u>

6. Разходи за външни услуги

В хиляди лева

	2017	2016
Охрана	74	63
Наеми	10	26
Телефонни такси	6	6
Застраховки	6	1
Ремонтни услуги	2	6
Абонаменти	8	10
Транспортни услуги	1	2
Други	15	30
Граждански договори	2	6
Почистване на пазарите	78	37
Съдебни дела	25	21
Услуги автомобили	3	3
Рекламно обслужване	1	
ТРЗ обслужване	3	
	<u>234</u>	<u>211</u>

7. Разходи за персонала

В хиляди лева

	2017	2016
Заплати и възнаграждения	369	323
Разходи за социално осигуряване и надбавки	70	113
	<u>439</u>	<u>436</u>

Средно-списъчният брой на персонала към 31 декември 2017 година възлиза на 19 души .

8. Други разходи*В хиляди лева*

	2017	2016
	-	-
Представителни разходи		
Данъчно непризнани разходи	1	-
Транспортни карти	1	5
Социални в натура	2	1
Провизия пенсиониране	4	(9)
Провизия неизползван отпуск	(1)	4
ДНИ, ТБО, ЗКПО	8	9
Други	1	1
	<u>15</u>	<u>11</u>

9. Финансови приходи и разходи*В хиляди лева*

	2017	2016
Приходи от лихви	2	7
Банкови такси и комисионни	(2)	(2)
	<u>0</u>	<u>5</u>

10. Разходи за данъци/ печалба

Разходи за данъци от печалба

Данъци свързани с ДВР

Общо разходи за данъци

2017	2016
(3)	(1)
0	(4)
<u>(3)</u>	<u>(5)</u>

Данъчните власти могат по всяко време да извършат проверка на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период, като е възможно да наложат допълнителни данъци и глоби. Ръководството не смята че съществуват обстоятелства, които биха довели до съществени данъчни задължения от горното естество.

11. Дълготрайни материални и нематериални активи

<i>В хиляди лева</i>	Земни , сгради	Машини, и оборудване и апаратура	Съоразения и други	Нематериални активи	Аванси и активи в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност						
Баланс към 1 януари 2016	452	621	775	2	17	1867
Придобити активи	13	33	17	3	20	86
Отписани активи	(8)	(6)	(38)	-	(19)	(71)
Баланс към 31 декември 2016	457	648	754	5	18	1882
Баланс към 1 януари 2017	457	648	754	5	18	1882
Придобити активи	19	11	35	-	193	258
Отписани активи	(1)	(37)	(36)	(2)	(52)	(128)
Баланс към 31 декември 2017	475	622	753	3	159	2012
Амортизация						
Баланс към 1 януари 2016	342	426	768	2	-	1538
Амортизация за годината	1	14	(37)	-	-	(22)
Баланс към 31 декември 2016	343	440	731	2	-	1516
Баланс към 1 януари 2017	343	440	731	2	-	1516
Амортизация за годината	9	(17)	(30)	(2)	-	(40)
Баланс към 31 декември 2017	352	423	701	0	-	1476
Балансова стойност						
Към 31 декември 2016	114	208	23	3	18	366
Към 31 декември 2017	123	199	52	3	159	536

12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Движение във временните разлики през годината

	Баланс 1.1.2016	Признати в Отчета за приходите и разходите	Баланс 31.12.2016
Провизии пенсиониране/неизп.отп.	7	(4)	3
	<u>7</u>	<u>(4)</u>	<u>3</u>

Движение във временните разлики през годината

	Баланс 1.1.2017	Признати в Отчета за приходите и разходите	Баланс 31.12.2017
Провизии пенсиониране/неизп.отп	3	(-)	3
	<u>3</u>	<u>(-)</u>	<u>3</u>

13. Вземания

В хиляди лева

	2017	2016
Вземания от клиенти	4	3
Други вземания	6	14
Обезценка на търговските вземания	-	-
Съдебни и присъдени вземания	4	4
Обезценка на съдебните и присъдени вземания	-	-
Предоставени депозити	-	-
	<u>14</u>	<u>21</u>

Присъденото вземане ще бъде отписано след получаване на потвърждение от адвоката, на този етап продължават действия във връзка със събирането на присъденото вземане. По тази причина вземането не е обезценено.

14. Парични средства

Парични средства

- В брой -
- В безсрочни сметки /депозити - 2000

15. Собствен капитал и резерви

Основен капитал Брой дялове Стойност в лева по съдебна регистрация

Към 31 декември 2016 г. 1044 1044000,00

Към 31 декември 2017 г. 1044 1044000,00

Законови резерви

Законовите резерви включват фонд "Резервен", източник за образуване на който е 1/10 от печалбата докато средствата по фонда достигнат най-малко 1/10 от регистрирания капитал. През отчетния период не са начислявани законови резерви поради това, че сумата им достигнала и надхвърлила 10% от капитала.

Дивиденди

През отчетния период е изплатен дивидент 54992,12 лв. за 2015 г. и 2016 г. по Решение 472/20.07.2017 г. на СОС.

16. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2017	2016
Задължения към доставчици	15	4
Задължения към персонала	8	10
Осигурителни задължения	2	12
Текущи данъчни задължения	8	9
Провизии пенсиониране	18	19
Други	119	112
	<u>170</u>	<u>166</u>

Други задължения включват гаранции за управление по чл.240 от ТЗ на стойност, гаранционни депозити на наши контрагенти за добросъвестно изпълнение на сключените помежду ни договори, разходи, фактурирани през януари 2018, отнасящи се за отчетната 2017 година.

Приходи бъдещи периоди

2	10
<u>2</u>	<u>10</u>

Приходите за бъдещи периоди представляват предплатен последен наем от наши клиенти, който ще бъде използван като редовен наем през последния месец на договора.

17. Гаранционни депозити

Всеки един от членовете на съвета на директорите на Дружеството е предоставил гаранционни депозити като гаранции за управление по чл.240 от ТЗ, които депозити са в общ размер на 16782,84 за периода от 2016-2019 година, и в общ размер на 3341,79 за периода 2012-2016. Освободени са гаранции на настоящите членове на Съвета на директорите на дружеството с решение 345/22.06.2017 г. на СОС.

18. Съдебни спорове

През 2014г. има заведено гр. дело17999/2014 по описа на СГС срещу дружеството от съсобственици на поземлен имот /нива/ с площ 2.327 дка за възстановяване на имота им, разположен върху теритирията на пазар „Люлин IV м.р.“. Делото няма обезщетителен характер, не се очакват съществени разходи по това дело.

19. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след датата на отчета, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017.