

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 ГОДИНА НА ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

ОПОВЕСТЯВАНЕ

1. Учредяване и регистрация

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

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

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

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

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

2. Общи положения

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

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

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

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

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване принципите на:

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

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

- Предимство на съдържанието пред формата: сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- Предпазливост: оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;
- Съпоставимост на приходи и разходи: съпоставимост между приходите и разходите - разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- Запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период - постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди;
- Независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период съвпадат с данните в края на предходния отчетен период.

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

- а) когато се разрешава от друг счетоводен стандарт;
- б) когато печалбата и загубата или свързаните разходи се получават от едно и също събитие и не са съществени.

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

Към датата на изготвяне на Отчета няма решение за реструктуриране

на дружеството.

Всички данни за 2016г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева.

Годишният финансов отчет е утвърден на 27.02.2017 г. Предприятието е самостоятелно и няма поделения.

3. Сравнителни данни

Перата в баланса, в отчета за приходи и разходи и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2016г. са съобразени с измененията в счетоводното законодателство.

4. Дефиниция и оценка на елементите в счетоводния баланс

4.1 Активи

4.1.1 Дълготрайни материални активи (ДМА)

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

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

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

Поддръжка и ремонти

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти следва да се класифицират:

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

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

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

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

Предприятието класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като:

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

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

а) стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, без разработване – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси;

б) доставки и впоследствие стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, след разработване – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси;

в) незавършено производство, когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна, отчитат се по реда на СС 11 – Договори за строителство;

г) продукция, когато са изградени и се очаква последващата им продажба – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси.

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

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

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

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

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

а) съществува такава възможност, те се класифицират поотделно;

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

Признаване

Инвестиционният имот се признава, когато:

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

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

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

Първоначално оценяване

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

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

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

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

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващи разходи

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Такива са разходите, които водят до:

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

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

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

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

Последващо оценяване след първоначалното придобиване