ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ **1**

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС **2**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ **3**

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 3

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ И ПРЕМИНАВАНЕ ОТ МСФО КЪМ НСС 3

3. ЕФЕКТИ ОТ ПРЕМИНАВАНЕ ПО НАЦИОНАЛНИТЕ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ 6

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

"Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт" ЕАД е търговско дружество със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Сан Стефано" № 22. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 130465134.

1.1. Капитал и управление

Към 31.12.2016 г. „Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт" е еднолично акционерно дружество с акционерен капитал в размер на 2,100 хил.лв., разпределен в 2,100,000 акции с номинал 1 лв.

Ръководството на дружеството към 31.12.2016 г. в лицето на Съвета на директорите се състои от 3 (трима) членове, избрани с решение на едноличния собственик за срок от 5 години, както следва:

Емилия Кирилова Илиева – Председател на СД,

Ирина Георгиевна Миланова – Зам.председател на СД,

Николай Добрев Караянев – Член на СД и изпълнителен директор.

Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Николай Караянев.

Към 31.12.2016 г. общият брой на персонала в дружеството е 16 (2015 г : 8) служители.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва:

- Строителство;
- Управление на недвижима собственост;
- Сделки с недвижими имоти;
- Организиране и представяне на изложби, музикални спектакли, и други свързани с културата дейности.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ И ПРЕМИНАВАНЕ ОТ МСФО КЪМ НСС

2.1.База за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовият отчет на "Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт" ЕАД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството (нов) в сила от 01.01.2016 г. (ДВ 95/08.12.2015 г.) и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от МС с ПМС № 46/2005 (ДВ

30/07.04.2005 г.) и изменени и допълнени с ПМС 251/2007 г. (ДВ 86/ 26.10.2007 г.) и с ПМС 394/2015 г. (ДВ 3/12.01.2016 г. и в сила от 01.01.2016 г. Този отчет е първият отчет по НСС след допустимото еднократно преминаване към тази рамка по реда на параграф 8 от Преходните и заключителни разпоредби на новия Закон за счетоводството.

До 31.12.2015 г. дружеството е прилагало Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и които са били приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен на принципа на историческата цена.

2.2. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството

Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие.

Основна дейност на дружеството през периода 2012 – 2016 г. е изграждане на „Сан Стефано Плаза" - многофункционален комплекс с търговски център, жилища, офиси и подземни гаражи. През 2016 г. комплексът е завършен и е получено разрешение за ползване. В периода на инвестиции и изграждане на комплекса дружеството е реализирало загуби, но голяма част от търговските площи в комплекса са вече отдадени под наем и дружеството започва да реализира приходи, както по сключените договори за наем и обслужване на имотите, така и по договори за реклама.

През 2017 г. екипът на дружеството ще продължи дейностите по управление на комплекса и отдаване под наем на останалите търговски обекти и офиси. Усилията ще се насочат и към стартиране продажбите на имоти от комплекса. Предвид доброто разположение на имота и изключително качественото изпълнение на строителството, очакванията на ръководството са скоро да бъдат реализирани първите продажби. Приходите от прогнозираните продажби, заедно с очакваните приходи на база вече подписани договори за наеми и реклама, се очаква да доведат до отчитане на печалби през следващите отчетни периоди.

2.3. Преминаване към НСС. Първоначално прилагане на новия Закон за счетоводство, в сила от 01.01.2016 г. и на Националните счетоводни стандарти

Ефекти от преминаването към НСС

Дружеството е изготвило своя встъпителен баланс на 01.01.2015 г. по Националните счетоводни стандарти (НСС) в съответствие с изискванията на СС 42 "Прилагане за първи път на Националните счетоводни стандарти", която дата е приета за дата на преминаване по НСС.

Основните корекции и промяна в счетоводната политика поради преминаването към НСС, които са направени, за да се представят данните в годишния финансов отчет за 2016 г., съгласно изискванията на НСС, се отнасят до отчитането на капитализирани лихви по заеми.

Направена е промяна при отчитане на капитализираните разходи за лихви по заеми в стойността на незавършеното строителство по МСС 23 Разходи по заеми. Доколкото МСС 23 няма аналог в НСС, то с капитализираните разходи за лихви е коригирана стойността на незавършеното строителство и респ. натрупаните загуби на дружеството.

Избор на формат и елементи на финансовия отчет по НСС на дружеството

От 01.01.2016 г. е в сила нов Закон за счетоводството, който отменя изцяло действащия до 31.12.2015 г. Закон за счетоводството. С новия закон се транспонират в националното счетоводно законодателство правилата и изискванията на Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета на ЕС от 26.06.2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия. Промените, които засягат финансовите отчети на дружеството, във връзка с прилагането на новия Закон за счетоводство са свързани с:

- На база определени в Закона критерии съгласно данните от финансовия отчет за 2015 г., дружеството се класифицира в категорията микропредприятие.
- За микропредприятията е предвидена възможност за облекчения при изготвянето на законовите финансови отчети. Микропредприятията са освободени от изготвянето на отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложение и задължително изготвят само съкратен баланс и съкратен отчет за приходи и разходи по раздели. Ръководството на дружеството е одобрило тази възможност и за 2016 г. е изготвило своя първи съкратен финансов отчет по НСС.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за периода 1 януари до 31 декември на предходната 2015 година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето за текущата година. Сравнителната информация за 2015 г. е била преизчислена и прекласифицирана съгласно отчетната рамка на НСС, тъй като датата на преминаване е 01.01.2015 г. (Приложение № 3).

3. ЕФЕКТИ ОТ ПРЕМИНАВАНЕ ПО НАЦИОНАЛНИТЕ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

3.1. Равнение на собствения капитал на 01.01.2015 г. (датата на преминаване от МСФО към НСС)

Следните компоненти на активите, пасивите и собствения капитал са били коригирани на 01.01.2015 г.:

	МСФО 01.01. 2015 хил. лв.	**Ефект от преминаване към НСС**	**НСС 01.01. 2015 хил. лв.**
Дълготрайни материални активи	39	-	39
Нематериални активи	4	-	4
Материални запаси	52,449	(2,056)	50,393
Данъци за възстановяване	886	-	886
Търговски и други вземания	20	-	20
Парични средства	11,368	-	11,368
Общо активи	**64,766**	**(2,056)**	**62,710**
Задължения към свързани лица	42,262	-	42,262
Търговски и други задължения	1,534	-	1,534
Общо пасиви	**43,796**	**-**	**43,796**
Основен капитал	2,100	-	2,100
Резерви	26,150	-	26,150
Натрупани загуби	(7,280)	(2,056)	(9,336)
Общо собствен капитал	**20,970**	**(2,056)**	**18,914**

Бележки към равнението на собствения капитал към 01.01.2015 г.

	хил. лв.
Намаление на стойността на материални запаси (незавършено строителство) с размера на капитализираните разходи по заеми	(2,056)
Общо ефект върху натрупани загуби	**(2,056)**
Общо ефект върху собствения капитал на 01.01.2015 г.	**(2,056)**

3.2. Равнение на собствения капитал на 31.12.2015 г. в резултат на корекции при преминаване от счетоводна база МСФО към счетоводна база НСС

Следните компоненти на активите, пасивите и собствения капитал са били коригирани на 31.12.2015 г.:

	МСФО 31.12. 2015 хил. лв.	**Ефект от преминаване по НСС**	**НСС 31.12. 2015 хил. лв.**
Дълготрайни материални активи	28	-	28
Нематериални активи	3	-	3
Отсрочени данъци	500	-	500
Материални запаси	68,272	(2,427)	65,845
Данъци за възстановяване	551	-	551
Търговски и други вземания	14	-	14
Парични средства	2,014	-	2,014
Общо активи	**71,382**	**(2,427)**	**68,955**
Задължения към свързани лица	49,113	-	49,113
Търговски и други задължения	1,572	-	1,572
Общо пасиви	**50,685**	**-**	**50,685**
Основен капитал	2,100	-	2,100
Резерви	26,150	-	26,150
Натрупани загуби за предходни години	(7,280)	(2,056)	(9,336)
Текуща загуба за годината	(273)	(371)	(644)
Общо собствен капитал	**20,697**	**(2,427)**	**18,270**

Бележки към равнението на собствения капитал към 31.12.2015 г.

	хил. лв.
Намаление на стойността на материални запаси (незавършено строителство) с размера на капитализираните разходи по заеми към 1.1.2015	(2,056)
Общо ефект върху натрупани загуби към 1.1.2015	**(2,056)**
Корекция на загубата за 2015 г., поради признаване на разход на капитализирани лихви в незавършено строителство	(371)
Общо ефект върху нетната загуба за 2015 г.	**(371)**
Общо ефект върху собствения капитал на 31.12.2015 г.	**(2,427)**

3.3. Равнение на финансовия резултат, представен в отчета за всеобхватния доход за 2015 г. съгласно МСФО и финансовия резултат, представен в отчета за приходи и разходи за 2015 г. по НСС

	Бележки	МСФО 2015 хил. лв.	Ефект от преминаване към НСС	НСС 2015 хил. лв.
Приходи		-	-	-
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		15,883	-	15,883
Разходи за суровини, материали		(119)	-	(119)
Разходи за външни услуги		(15,896)	-	(15,896)
Разходи за персонала		(371)	-	(371)
Разходи за амортизация		(14)	-	(14)
Други разходи		(4)	-	(4)
Финансови приходи		9	-	9
Финансови разходи		(261)	(371)	(632)
Счетоводна загуба		**(773)**	**(371)**	**(1,144)**
Икономия от данък върху печалбата		500	-	500
Загуба за годината		**(273)**	**(371)**	**(644)**

Бележки към равнението на финансовия резултат за 2015 г. при прехода от МСФО към НСС

	хил. лв.
Операции във връзка с незавършено строителство през 2015 г.	
- Увеличение на финансовите разходи за лихви по получени заеми вследствие на сторнирането им от себестойността на незавършеното строителство	(371)
Общо ефект върху финансовия резултат за 2015 г.	**(371)**