



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Далия Асет ЕАД

31 декември 2016 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	3
Отчет за паричните потоци	4
Отчет за собствения капитал	5
Приложение към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността на „ДАЛИЯ АСЕТ” ЕАД за 2016 г.

Описание на дейността

Основната дейност на дружеството е отдаване под наем на собствени имоти.

“Далия Асет” ЕАД, гр. Варна е учредено през 2016 г. като еднолично акционерно дружество с ЕИК 204275519

Дружеството е със седалище в гр. Варна. Адресът на управление е в гр. Варна, п.к. 9000, бул. Съборни 46. Адресът за кореспонденция е гр. Варна, п.к. 9000, бул. Съборни 46; телефон: +35952/613101, 612949, 612951; факс: +35952/608125; електронна поща: office@agroplasment92v.com.

“Далия Асет” ЕАД е с предмет на дейност отдаване под наем на складови площи и офиси.

Преглед на дейността, развитие и резултати от дейността на дружеството

През 2016 г. са отдавани под наем складови помещения и магазини в гр. Варна, складове и офиси в гр. Добрич.

През финансовата 2016 г. са отчетени приходи общо в размер на 46 хил. лв представляващи приходи от услуги във връзка с отдавани под наем складови помещения и магазини.

През отчетния период за осъществяването на своята дейност Дружеството е извършило разходи общо в размер на 55 хил. лв.

Разходите на дружеството за оперативна дейност, са както следва:

Разходи	2016 г.		
	хил. лева	отн. дъл - %	Разходи на 100 лева приходи
Разходи за външни услуги	31	56.36%	67.39
Разходи за амортизация	14	25.46%	30.43
Други разходи	10	18.18%	21.74
Общо разходи:	55		119.56

Другите разходи представляват местни данъци и такси.

Финансовият резултат за 2016 г. на “Далия Асет” ЕАД е загуба в размер на 8 хил. лв., което се дължи на първоначалните разходи за стартиране на дейността.

Финансово състояние и основни рискове пред Дружеството

Към 31 декември 2016 г. записаният акционерен капитал превишава собствения капитал на Дружеството с 8 хил. лв., поради реализираната загуба за 2016 г. Отчетеният отрицателен финансов резултат се дължи основно на разходите по учредяване на дружеството и първоначалните разходи по стартиране дейността на Далия Асет ЕАД. Към 31 декември 2016 г. Дружеството разполага с достатъчен финансов ресурс за покриване текущите си задължения. Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и го счита за подходящо изготвянето на финансовия отчет за 2016 г. на базата на принципа за „действащо предприятие“.

Ръководството счита, че на база на извършения анализ и прогнозни данни, в рамките на следващите 12 месеца ще успее да коригира съотношението собствен капитал към акционерен капитал в изискуемите от Търговския закон граници.

Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: ценови риск (включващ валутен риск, лихвен риск и пазарен риск), кредитен риск и ликвиден риск. Ръководството на Дружеството следи възможните рискове и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството не е изложено на значителни рискове, тъй като дейността му е в процес на развитие и към текуща дата няма съществени активи, пасиви, приходи или разходи, които да бъдат повлияни съществено от външни фактори.

Структура на капитала

Капиталът на “Далия Асет” ЕАД е в размер на 3 197 хил. лв., разпределен в 3 197 000 броя поименни акции с номинал 1 лев всяка.

Единоличен акционер е Агропласмент 92 В АД.

През 2016 г. Дружеството няма обратно изкупени собствени акции.

Съвет на директорите

Към 31 декември 2016 г. Съветът на директорите е в състав:

Красимира Александрова Александрова – Председател на Съвета на директорите

Николай Ангелов Чолаков – Член на Съвета на директорите

Георги Савков Савов – Член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява от Красимира Александрова Александрова.

През отчетния период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната за дружеството дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия – чл. 240 б, ал.1 от Търговския закон

Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети; Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества (чл. 247 от Търговския закон)

Красимира Александрова Александрова		
Дружество	Участие в капитала	Вид длъжност
Булигън ЕАД	-	Изпълнителен директор
Холдинг Нов Век АД	-	Изпълнителен директор
Агропласмент 92 В АД	-	Изпълнителен директор

Николай Ангелов Чолаков		
Дружество	Участие в капитала	Вид длъжност
Николай Ангелов Чолаков - 72 ЕООД	100%	Управител
Чолакови 2016 ООД	50%	-
Агропласмент 92 В АД	-	Член на съвета на директорите

Георги Савков Савов		
Дружество	Участие в капитала	Вид длъжност
Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД	-	Член на съвета на директорите
Агропласмент 92 В АД	-	Член на съвета на директорите

Към 31 декември 2016 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежават акции на "Далия Асет" ЕАД.

Никой от членовете на Съвета на директорите няма различни права от всички други акционери за придобиване на акции или облигации на "Далия Асет" ЕАД. На членовете на Съвета на директорите не са предоставени опции върху ценни книжа собственост на дружеството.

Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансов отчет

Няма събития, настъпили между датата на годишния финансов отчет и датата на която годишния финансов отчет е одобрен за публикуване, които следва да бъдат оповестени или коригирани.

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.03.2017 г.

Предвиждано развитие на дружеството

През 2017 г. Ръководството на дружеството очаква постигане на икономически и финансови резултати в съответствие с интересите на акционерите.

Управлението на дружеството е уверено в благоприятните перспективи за развитие и през следващите години.

Изпълнителен директор:

Красимира Александрова

гр. Варна
29.03.2017 г.

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Далия Асет ЕАД
гр. Варна, бул. Съборни №46

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Далия Асет ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2016 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за паричните потоци и отчета за собствения капитал за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

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 CMCEC), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. 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 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.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС) и българското законодателство, както 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 длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на 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 длъжници 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 длъжници 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.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпитание на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изгълнихме 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. 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 приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Силвия Динова
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

30 март 2017 г.
гр. София



Счетоводен баланс към 31 декември

АКТИВ					ПАСИВ				
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	№	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	№	Сума (в хил. лв.)			
		Текуща год.	Преходна год.			Текуща год.	Преходна год.		
а		1	2	а		1	2		
А. Нетекущи (дълготрайни) активи				А. Собствен капитал					
I. Дългосрочни финансови активи				I. Записан капитал	6	3 197	-		
1. Инвестиционни имоти, в т.ч.:	3	3 183		II. Текуща печалба (загуба)		(8)	-		
- земи		1 056	-	Общо за раздел А:		3 189	-		
- строаи		2 127	-	Б. Заадъжения					
Общо за група I:		3 183	-	1. Заадъжения към предприятия от група, в т.ч.:		3			
II. Отсрочени данъци	3	1	-	до 1 година		3	-		
Общо за раздел А:		3 184	-	2. Заадъжения към доставчици		1	-		
Б. Текущи (краткотрайни) активи				до 1 година		1			
I. Вземания				3. Други заадъжения, в т.ч.		1			
1. Вземания от предприятия от група		4	-	до 1 година		1			
Общо за група I		4	-	- данъчни заадъжения, в т.ч.:		1	-		
II. Парични средства, в т.ч.:				до 1 година		1			
- в безсрочни сметки (депозити)	5	6	-	Общо за раздел Б, в т.ч.:		5	-		
Общо за група II:		6	-	до 1 година		5	-		
Общо за раздел Б:		10	-						
СУМА НА АКТИВА (А+Б)		3 194	-	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)		3 194	-		

Дата на съставяне: 29 март 2017 г.

Съставил:

Георги Савов

Изпълнителен директор:

Красимира Александрова

Заверил съгласно одиторски документ от 30 март 2017 г.:

Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Силвия Динова
Регистриран одитор, отговорен за прегледа

Отчет за приходите и разходите

за годината, приключваща на 31 декември

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Бр.	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Бр.	Сума (в хил. лв.)	
		Текущ а год.	Предход на год.			Текущ а год.	Предход на год.
а		1	2	а		1	2
А. Разходи				Б. Приходи			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	7	31	-	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	4.1	46	-
а) външни услуги		31	-	а) услуги		46	-
2. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3	14	-	Общо приходи от оперативна дейност		46	-
а) разходи за амортизация на дълготрайни материални и нематериални активи		14	-	2. Загуба от обичайната дейност		9	-
3. Други разходи	7	10	-	Общо приходи		46	-
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3)		55	-	3. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)		9	-
4. Разходи за данъци от печалбата		(1)	-	4. Загуба (3+4 от раздел А)		8	-
Всичко (Общо разходи+4)		54	-	Всичко (Общо приходи+4)		54	-

Дата на съставяне: 29 март 2017 г.

Съставил:

Георги Савов

Изпълнителен директор:

Красимира Александрова

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2017 г.:

Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество



Силвия Динова
Регистриран одитор, отговорен за прегледа



Отчет за паричните потоци по прекия метод за годината, приключваща на 31 декември

Наименование на паричните потоци	Текущ период		Предходен период	
	Постъпления	Плащания	Постъпления	Плащания
а	1	2	3	4
А. Парични потоци от основна дейност				
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	8	-	8	-
2. Парични потоци, свързани ДДС	-	(2)	(2)	-
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	8	(2)	6	-
Б. Изменение на паричните средства през периода	8	(2)	6	-
В. Парични средства в началото на периода			-	-
Г. Парични средства в края на периода			6	-

Дата на съставяне: 29 март 2017 г.

Съставил:

Георги Савов

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30 март 2017 г.:

Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество



Силвия Динова
 Регистриран одитор, отговорен за прегледа

Изпълнителен директор: Красимира Александрова



Отчет за собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Показатели	Записан капитал			Текуща заплата		Общо собствен капитал
	1	2	3 (1+2)	4	5	
а						
1. Салдо в началото на отчетния период						
1. Изменение за сметка на собствениците						
2. Финансов резултат за текущия период	3 197	-	3 197	-	-	3 197
5. Салдо към края на отчетния период	3 197	(8)	3 189	(8)	(8)	3 189

Дата на съставяне: 29 март 2017 г.

Съставил:

Георги Савов

Изпълнителен директор:

Красимира Александрова

Заверил съгласно одиторски доклад от дата от 30 март 2017 г.:

Марий Апостолов

Управител

Грант Торнтон ООД

Одиторско дружество

Славия Динова

Регистриран одитор, отговорен за прегледа



Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

“Далия Асет” ЕАД е учредено през 2016 г. като еднолично акционерно дружество с ЕИК 204275519.

Дружеството е със седалище в гр. Варна. Адресът на управление и адресът за кореспонденция са гр. Варна, п.к. 9000, бул. Съборни 46. Телефон: +35952/613101, +35952/612949, +35952/61295. Факс: +35952/608125.

“Далия Асет” ЕАД е с предмет на дейност отдаване под наем на складови площи и офиси.

Към 31 декември 2016 г. системата на управление на Дружеството е едностепенна със Съвет на директорите в състав:

Красимира Александрова Александрова - Председател на Съвета на директорите
Николай Ангелов Чолаков - Член на Съвета на директорите
Георги Савков Савов - Член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2016 г. Дружеството се управлява и представлява от изпълнителния директор Красимира Александрова.

Към 31 декември 2016 г. едноличен акционер е Агропласмент-92-В АД, чиито акции не се котират на фондова борса. Крайният собственик, чиито капиталови инструменти се котират на Българска Фондова Борса, е Холдинг Нов Век АД.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) Тъй като дружеството е учредено през 2016 г., финансовия отчет е съставен без съпоставим период.

Към 31 декември 2016 г. записаният акционерен капитал превишава собствения капитал на Дружеството с 8 хил. лв., поради реализираната загуба за 2016 г. Отчетеният отрицателен финансов резултат се дължи основно на разходите по учредяване на дружеството и първоначалните разходи по стартиране дейността на Далия Асет ЕАД. Към 31 декември 2016 г. Дружеството няма ликвидни проблеми и разполага с достатъчен финансов ресурс за покриване текущите си задължения. Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2016 г. на базата на принципа за „действащо предприятие” като подходяща база.

Ръководството счита, че на база на извършен анализ и прогнозни данни, в рамките на следващите 12 месеца Дружеството ще успее да коригира съотношението собствен капитал към акционерен капитал в изискуемите от Търговския закон граници.

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики прилагани при изготвянето на този финансов отчет са представени по долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват при спазване изискванията на СС 21 „Ефекти от промени във валутните курсове“.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

2.4 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на складови площи и офиси.

Приходът от наеми от предоставяне на имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод.

Оперативните разходи се признават в отчета за приходите и разходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване на базата на принципа на начислението и съпоставимостта. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат текущо на принципа на начислението по метода на ефективния лихвен процент.

2.5 Дългосрочни финансови инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни финансови активи и са представени на ред „Дългосрочни финансови инвестиции в инвестиционни имоти“ в счетоводния баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие със СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически

изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива

2.6 Отчитане на лизинговите договори

При наемателя:

В съответствие с изискванията на СС 17 „Лизинг“ лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, когато наемодателят прехвърля на наемателя всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива.

Всички останали лизингови договори се считат за експлоатационни лизингови договори. При тях Дружеството отчита, като разходи за външни услуги начислените наемни вноски.

2.7 Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории:

- кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството;
- финансови активи, държани за търгуване;
- финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- финансови активи, обявени за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават на датата на търгуване.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Обезценката се отчита като финансов разход в отчета за приходите и разходите.

Търговските вземания се обезценяват когато е налице обективно доказателство че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите, дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между преносната стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.8 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците генериращи парични потоци се преглеждат за наличие на обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба.

2.9 Данъци от печалбата

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на печалбата за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовия отчет преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени данъци се признават в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се представят компенсирано.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в отчета за приходите и разходите, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.10 Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, паричните еквиваленти и парични средства по банкови сметки.

2.11 Собствен капитал

Акционерния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат.

2.12 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Разходи за лихви и други финансови разходи” или „Други лихви и финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато те са одобрени на Общото събрание на акционерите.

2.13 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2016 г.

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи		Амортизация		Балансова стойност в края на периода (2 - 4)
	1	2	3	4	
	На постъпване през периода	В края на периода (1)	Начислена през периода	В края на периода (3)	
а	1	2	3	4	9
I. Дългосрочни финансови активи					
1. Инвестиционни имоти, в т.ч.:					
- земи	3 197	3 197	14	14	3 183
- сгради	1 056	1 056	-	-	1 056
	2 141	2 141	14	14	2 127
Общо за група I:	3 197	3 197	14	14	3 183
II. Отсрочени данъчни активи	1	1	-	-	1
Общо нетекущите (дълготрайните) активи	3 198	3 198	14	14	3 184

4 Лизинг

4.1 Оперативен лизинг, когато Дружеството е наемодател

	2016 ‘000 лв.
Балансова стойност на активите, предоставени по експлоатационни лизингови договори	3 183
Обща сума на вземанията по лизингови договори	4
През годината Дружеството отдава, при условията на оперативен лизинг, помещения и складове класифицирани като дългосрочни финансови активи в инвестиционни имоти. Дружеството е наемодател по договор за наем, като съществена част от тях са свързани с отдаване под наем на помещения в находящи се гр. Варна и гр. Добрич.	
Общата сума на приходите от наеми отчетени през текущата година са в размер на 46 хил. лв.	

5 Парични средства

Към 31 Декември 2016 г. няма парични средства, които не са на разположение за ползване от ръководството на Дружеството.

	2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой:	
- в лева	6
	<u>6</u>

6 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 3 197 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2016
Брой издадени и напълно платени акции:	
В началото на годината	3 197 000
Брой издадени и напълно платени акции	3 197 000
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	<u>3 197 000</u>

Едноличен акционер на Дружеството е Агропласмент 92-В-АД.

7 Оперативни разходи

	2016 ‘000 лв.
Разходи за външни услуги	
Разходи за абонаменти	25
Разходи за административни услуги	5
Одит	1
	<u>31</u>
Други разходи	
Такса имотен регистър	7
Местни данъци и такси	3
	<u>10</u>
	<u>41</u>

8 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едноличния акционер, ключовия управленски персонал и други дружества от Групата на мажоритарния собственик Холдинг Нов Век АД.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

8.1 Сделки със едноличния акционер

	2016 ‘000 лв.
Приходи от услуги	
- наеми към Агропласмент-92-В АД	46
Получени услуги	
- административно обслужване и стопанисване от Агропласмент-92-В АД	(25)

8.2 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2016 ‘000 лв.
Вземания от едноличния акционер	4
Задължения към едноличния акционер	3

Неуредените разчети със едноличния акционер към 31 декември 2016 г. са във връзка с търговски взаимоотношения по договори за наем на помещения и получени услуги по административно обслужване и стопанисване. Разчетите са с краткосрочен характер и следва да се уредят в рамките на следващите 12 месеца.

9 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за излагането му на съществени финансови рискове.

Транзакциите по предоставяните услуги и покупките се извършват в лева. Дружеството не е страна по договори за заеми и не е изложено на значителни рискове по разчетите си със свързани лица.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

10 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

11 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 март 2017 г.