

Доклад на независимия одитор
Годишен доклад за дейността
Финансов отчет

ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД

31 декември 2017 г.

Добрич Сити Център ЕАД
Финансов отчет
31 декември 2017 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Годишен доклад за дейността	-
Счетоводен баланс	1
Отчет за приходите и разходите	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за собствения капитал	4
Приложение към финансовия отчет	5-23

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
Добрич Сити Център ЕАД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **Добрич Сити Център ЕАД** („Дружеството“), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2017 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци 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 2017 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 настоящия 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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснение 2.2 Действащо предприятие във финансовия отчет, в което се посочва, че натрупаната загуба е в размер на 1 616 хил.лв., собственият капитал на Дружеството е по-малък от акционерния капитал с 1 548 хил.лв. и текущите пасиви превишават текущите активи с 210 хил.лв. Както е посочено в пояснение 2.2 Действащо предприятие, тези събития, наред с останалите въпроси, изложени в пояснение 2.2 Действащо

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

предприятие, сочат че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

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 прочета 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 дължащи 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 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 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:

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- 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;
- достигахме 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 изпълнение 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 изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- (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.

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор отговорен за одита
Управител

РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество

20 февруари 2018 г.
Гр. София, България



Годишен доклад за дейността

Ръководството на „Добрич Сити Център“ ЕАД прие годишния доклад за дейността за 2017 г., изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти. На заседание проведено на 26.01.2018 г. Съветът на Директорите на Дружеството прие следния Годишен доклад за дейността.

1. Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 200352174. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, общ. Столична, ж.к. Полигона, бул. Цариградско шосе 115К, сграда В, етаж 5.

Основната дейност на „Добрич сити център“ ЕАД се състои в покупка на недвижими имоти, стоки или други движими вещи с цел да ги препродане в първоначален, преработен или обработен вид, както и други дейности и услуги, които не са забранени изрично от закона, в.т.ч.

- търговско представителство и посредничество
- комисионни, спедиционни и превозни сделки
- рекламни, информационни, програмни услуги
- консултанска дейност

Адресът на управление е гр. София, общ. Столична, ж.к. Полигона, бул. Цариградско шосе 115К, сграда В, етаж 5.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Съветът на директорите на Дружеството е в състав:

Антон Владов Ненов, член на съвета на директорите
Венцислав Николаев Дионисиев, член на съвета на директорите
Радион Викторов Цаков, член на съвета на директорите

Дружеството се представлява от Венцислав Николаев Дионисиев.

Дружеството няма регистрирани клонове.

Правни консултанти на Дружеството са Камбуров и партньорс ЕООД, банки с които работи дружеството са Пиреос Банк АД и Първа инвестиционна банка АД, одитор на Дружеството е д-р Мариана Михайлова.

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСС като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

Начислено възнаграждение на Изпълнителния директор в размер на 10 хил лева

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на съвета на директорите

Към 31.12.2017 година членовете на СД не притежават акции на Дружеството. За членовете на СД не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на СД, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Антон Владов Ненов има участия в други организации и предприятия както следва:

Съвет на директорите на "ПАН ЮРОПИЪН ИСТЕЙТС" ЕАД

Член на Управителен съвет на "ХИМКО" АД

Съдружник в "ИЛТОН" ЕООД

Съдружник в "СОЛАРЕН ПАРК 2" ООД

Прокурист в "ФЛОТ ДИЗАЙН" ЕООД

Управител в "ЕВРОБИЛД" ООД

Управител и съдружник в "КЪМПИНГ ГРАДИНА" ЕООД

Управител и съдружник в "КЕДО КОНСУЛТИНГ" ООД

Управител на "Алфи България" ЕООД

Венцислав Дионисиев е управител на Фикс Финанс България ЕООД.

Радион Цаков – няма участие в други дружества

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено чрез вписване в Търговския регистър на Агенцията по вписванията на 24.03.2011

- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2017 г. акционерният капитал е 2 709 хил. лева, разпределен в 2 709 бр. акции с номинална стойност 1 000 лева всяка една.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството към 31.12.2017 г. е Фикс Финанс България ЕООД, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 200167859.

Крайният собственик е дружество „Фикс Финанс“ АД, регистрирано в Люксембург, идентификация 99467.

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове. Съветът на директорите приема правила за работа.

Общото събрание на акционерите с решение определя Председател и заместник-председател измежду членовете на Съвета на Директорите. Общото събрание на акционерите избира между членовете на Съвета на Директорите един изпълнителен член (Изпълнителен директор), на който възлага управлението на дружеството.

Към 31.12.2017 г. дружеството няма назначен персонал.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

Описание на търговската дейност на **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД**

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД, със седалище в София, България, е основана с цел *покупка на недвижими имоти, стоки или други движими вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид*, както и други дейности и услуги, които не са забранени изрично от закона, в.т.ч.

- ☐ *търговско представителство и посредничество*
- ☐ *комисионни, спедиционни и превозни сделки*
- ☐ *рекламни, информационни, програмни услуги*
- ☐ *консултанска дейност*

Основната цел на управлението през отчетната 2017 година бе свързан с изясняване на стратегията на дружеството във връзка с придобития чрез апортна вноска недвижим имот с цел за построяването на хипермаркети, административни сгради и други големи търговски обекти, уреждане на административния статут, градоустройство и др.

За 2017 година, дейността на дружеството беше организирана около следните основни дейности:

- анализ на сключените договори с наематели преди придобиване на недвижимите имоти, тяхното прекратяване и прогнозиране на очакваните бъдещи продажби и печалби.
- Анализ на сключени договори с доставчици, тяхното подновяване или прекратяване.

- Подсигуряване на необходимите средства, чрез договор за инвестиционен кредит от Българска банка.

“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД е регистрирана по ЗДДС с Акт за регистрация № 22042080031086/19.12.2011 г.

4. Основни резултати за годината

Финансовият резултат на “ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД за 2017 година е балансова печалба в размер 68 хил. лева. Разходите са:

- общоадминистративни – за финансово-счетоводни и одиторски услуги.
- свързани с охрана и поддръжка на обекта – охрана, ток, вода

Приходите са основно приходи от отписани задължения, вследствие на приключени съдебни дела, възстановена обезценка.

Намеренията на управлението за дейността на дружеството са строителство на МОЛ, което изисква не малки инвестиционни разходи и време. Поради тази причина, към 31.12.2017 година не е възможна оценка за срока на покриване на реализираната в предходни години и 2017 г. загуба. Ръководството на Дружеството смята, че реализираните загуби ще бъдат покрити в срок от 5 г., чрез реализиране за планирани дейности.

5. Финансов отчет и анализ

показател	31.12.2017	31.12.2016
	`000	`000
Приходи от дейността	207	-
Печалба/загуба от дейността	70	(361)
Нетна печалба/загуба	68	(331)
Сума на активите	(2 022)	(2 016)
Акционерен капитал	(2 709)	(2 709)
Брой акции	2 709 броя	2 709 броя

СПРАВКА

Показатели за финансово - счетоводен анализ			текуща година	предходна година
Рентабилност				
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби =	финансов резултат	нетен размер на приходите от продажби	0,34	-
Коеф. на рентабилност на собствения капитал =	финансов резултат	собствен капитал	0.06	-0.30
Коеф. на рентабилност на пасивите =	финансов резултат	пасиви	0.08	-0.36
Коеф. на рентабилност на активите =	финансов резултат	реални активи	0.03	-0.16

Ефективност			
Коеф. на рентабилност на разходите =	приходи		
	разходи	1.51	0.00
Коеф. на рентабилност на приходите =	разходи		
	приходи	0.66	-
Ликвидност			
Коеф. на обща ликвидност =	текущи активи	*100 [%]	
	текущи пасиви	0.04	0.04
Коеф. на бърза ликвидност =	(вземания+пари+краткоср. инвестиции)		
	краткосрочни задължения	0.04	0.04
Коеф. на незабавна ликвидност =	(краткосрочни инвестиции + пари)		
	краткосрочни задължения	0.00	0.00
Коеф. на абсолютна ликвидност =	пари		
	краткосрочни задължения	0.00	0.00
Финансова автономност			
Коеф. на финансова автономност =	собствен капитал		
	пасиви	1.35	1.18
Коеф. на задлъжнялост =	пасиви		
	собствен капитал	0.74	0.84

6. Инвестиции

Към момента дружеството инвестира в строителство на офис сгради и хипермаркети, с цел отдаване под наем или продажба.

Описание на Проект: „Многофункционален Търговски и Развлекателен Център с Паркинги и Трафопост – ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР – гр. Добрич, с Инвеститор ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР ЕАД.

Проектът ще се изработи по поръчка на Инвеститора, съобразно Виза за проучване и проектиране и според съответните норми за проектиране на сгради в България

Обща характеристика

Търговският Комплекс Добрич Сити Център представлява комплекс от хипермаркет на френската верига 'Карфур', мазгазини, офис сграда с банков клон и паркинги.

Местоположение

Търговският обект Добрич-Сити Център е разположен в УПИ II177, ж.к. „Север-1” гр. Добрич на мястото на бившия Обувен завод в града.

Достъпът до обекта е автомобилен и пешеходен. Автомобилните подходи за посетители са няколко-вход и изход от „ул. Отец Паисий”, ул. „Ген. Г. Попов” и

вход от ул. „25 Септември“. Зареждането със стоки се осигурява от входа и изхода по ул. „Ген. Г. Попов“.

Изпълнение на сградата

Сградата е широкоплощна разположена в парцела на бившия обувен завод. Запазва се шедовата конструкция на централната производствена сграда и към нея се изграждат нови едноетажни пристройки, които заедно оформят облика на мола. Запазва се и административната сграда на бившия завод, която след реконструкция ще придобие нов съвременен облик на офисна сграда. Предвижда се изграждането на банков клон с основен подход в непосредствено съседство до входа на офис сградата, който е разположен в рамките на мола.

Архитектурният образ на търговския комплекс е съвременен и запомнящ се. Ще бъдат използвани съвременни строителни материали като термopanели за външната обвивка с акценти на места, изпълнени с обшивка от HDPL плоскости. Входовете и местата за активно движение на пешеходци ще бъдат покрити с остъклени слънце и влагозащитни козирки. Като акцент и символ, напoмнящ за миналото на сградата, но зареден с нова функция-рекламна е запазен старият комин на завода.

Основни подходи

Основните подходи към сградата са в оста на вътрешната търговска алея и са ориентирани на Югозапад и Североизток. Има аварийни изходи към ул. „25 Септември“ и в югоизточна посока към най-отдалечения паркинг за посетители, който изход може да се използва и като вход от клиенти на мола. С допълнителни аварийни изходи са снабдени всички широкоплощни помещения в мола.

Композиционно решение

В направление Югозапад-Североизток около основната вътрешна търговска алея са разположени магазини и хипермаркет с прилежащите му технически и служебни помещения. В двата срещуположни края на пешеходната вътрешна алея, в непосредствена близост до входовете са разположени кафенета и заведения за хранене. Цялата търговска дейност в мола се осъществява на нивото на терена. На ниво мецанин са разположени единствено служебни помещения

Конструкцията на сградата е:

в съществуващата част – сглобяема стоманобетонна

в новоизградените части - монолитна стоманобетонна, в общия случай плочогредова система.

Паркинги

В парцела са осигурени 500 парко места за автомобили на посетители. Подходите за зареждане на мола и хипермаркета са разделени в двата края

на югоизточната фасада. Осигурена е и зона за маневриране и изчакване на зареждащите мола и хипермаркета товарни автомобили.

Дейността по строителството е в начален етап - в момента се изготвят и узаконяват архитектурни проекти, извършват се разрушителни работи.

На 31.07.2009 г. бе получено Разрешение за строеж №279 от 31.07.2009 г. на Община гр.Добрич

Стартирана е дейността по разрушаване на някои от сградите.

Строителните работи се изпълняват посредством използването на подизпълнители, доказали се на българския пазар.

През 2017 г. не са реализирани инвестиции от страна на дружеството .

7. Научно изследователска и развойна дейност

През 2017 година **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД** не е развивала научно изследователска и развойна дейност.

8. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р. България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.

Това оказва положително влияние и върху дейността на **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР”ЕАД**

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от световната икономическа криза водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД** като цяло засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията в страната като цяло намаля и това улеснява прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които **“ ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД** финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалее.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

Към 31.12.2017 г. **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД** няма получени банкови заеми.

С протокол от заседание на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала е взето решение за извършване на допълнителна парична вноска по реда на чл.134 от Търговския закон

- в размер до 300 000 /триста хиляди/ евро
- цел - за покриване на временна необходимост от текущи разходи за дейността.

- срокът за връщане - 2 021 г..

Към 31.12.2017 година размерът на получената допълнителна парична вноска е 504 хил.лева. Получен е заем от Европейски търговски център ЕООД съгласно договор за паричен заем от 20.07.2015:

- в размер до 600 000 /шестотин хиляди/ евро
- цел - за покриване на временна необходимост от текущи разходи за дейността.

- срокът за връщане – 31.03.2021 година

- лихва – 4,5% годишно на база 365 дни

Към 31.12.2017 “ **ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР**” ЕАД не е предоставило търговски заеми.

Секторен риск

Поражда се от влиянието на пазарните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни контрагенти и др.

По отношение на дейността на “**ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР**” ЕАД секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижимите имоти. Все повече се увеличава липсата на големи терени, с добра комуникация, които да задоволят високите изисквания на чуждестранните инвеститори.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за “**ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР**” ЕАД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на недвижими имоти, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на дейностите на дружеството

За предлаганите от “**ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР**” ЕАД АД дейности, търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информированост на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото

делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

9. Перспективи и развитие

Във връзка с трудностите на ръководството да осигури необходимите ресурси за реализиране на проекта, се наложи промяна в намеренията относно момента на стартиране на строителни работи. Ръководството оповестява, че от 01.01.2012 година разходите по експлоатация, подържане, охрана няма да се капитализират и се отнасят в текущия резултат.

През 2018 година **“ДОБРИЧ СИТИ ЦЕНТЪР” ЕАД** има намерение да развива дейността си за построяването на хипермаркет, административни сгради и други големи търговски обекти, уреждане на административния статут, градоустройство и др.

Създадените трайни добри бизнес отношения с големи чуждестранни инвеститори са предпоставка за постигане на добри финансови показатели и през 2017 година.

10. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2017 г. до датата на неговото одобрение за публикуване, не са възникнали събития, които изискват оповестяване или отразяване в годишния финансов отчет. Дружеството няма сключени през 2017 г. договори по чл. 240 б. от Търговския Закон.

Уверяваме Едноличния собственик на дружеството, че предоставените отчети и справки дават достатъчно вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството в съответствие с настоящото българско законодателство.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/Венцислав Дионисиев/

София, 26.01.2018 г.



Добрич сити център ЕАД
 Финансов отчет
 31 декември 2017 г.

1

НАЦИОНАЛНИ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г., бр. 3 от 12.01.2016 г., в сила от 1.01.2016 г.

Приложение № 1 към СС 1

Двустранна форма

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на Добрич сити център ЕАД
 към 31.12.2017

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	2 709	2 709
1. Земи и сгради, в т.ч.:	1 450	1 440	II. Натрупана печалба(загуба) от минали години,	(1 616)	(1 285)
-земи	1 056	1 056	- непокрита загуба	(1 616)	(1 285)
-сгради	394	384	Общо за група II:	(1 616)	(1 285)
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	452	450	III. Текуща печалба (загуба)	68	(331)
Общо за група I:	1 902	1 890	Общо за раздел А:	1 161	1 093
II. Отсрочени данъци	111	113	Б. Задължения		
Общо за раздел А:	2 013	2 003	1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	213	351
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	213	344
I. Вземания			над 1 година	-	7
1. Вземания от клиенти и доставчици	5	5	2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	504	504
2. Данъчни вземания	3	5	над 1 година	504	504
3. Други вземания	-	2	3. Получени заеми	138	68
Общо за група I:	8	12	до 1 година	-	-
II. Парични средства			над 1 година	138	68
1. В безсрочни сметки (депозити)	1	1	4. Други задължения, в т.ч.	6	-
Общо за група II:	1	1	до 1 година	6	-
Общо за раздел Б:	9	13	- задължения към персонала	6	-
			до 1 година	6	-
			Общо за раздел Б, в т.ч.:	861	923
			до 1 година	219	344
			над 1 година	642	579
СУМА НА АКТИВА (А + Б)	2 022	2 016	СУМА НА ПАСИВА (А + Б)	2 022	2 016

Дата на съставяне: 26.01.2018

Съставител:
 /Румяна Русева/

Изпълнителен директор:
 /Венцислав Димитров/

Заверил съгласно одиторски доклад:
 /д-р Мариана Михайлова/
 Регистриран одитор отговорен за одита

РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

НАЦИОНАЛНИ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г., бр. 3 от 12.01.2016 г., в сила от

Приложение № 2 към СС 1

Двустранна форма

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Добрич сити център ЕАД
 към 31.12.2017

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	78	50	1. Други приходи	207	-
а) външни услуги	78	50	Общо приходи от оперативна дейност	207	-
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	12	12			
а) разходи за възнаграждения	10	10			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	2	2			
- осигуровки, свързани с пенсии	1	1			
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	-	297			
а) разходи за амортизация и обезценка на		297			
4. Други разходи	16	-	2. Загуба от обичайна дейност	-	361
Общо разходи за оперативна дейност	106	359			
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4)	106	359	Общо приходи (1)	207	-
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	31	2			
а) разходи за лихви	31	2			
6. Общо разходи	137	361			
7. Счетоводна печалба	70	-	3. Счетоводна загуба	-	361
8. Разходи за данъци от печалбата	2	(30)	4. Загуба (3 и 6 от раздел А)		331
9. Печалба	68	-			
Всичко (Общо разходи + 7)	207	331	Всичко (Общо приходи + 4)	207	331

Дата на съставяне: 26.01.2018

Съставител:
 /Румяна Русева/

Изпълнителен директор:
 /Вендислав Дионисиев/

Заверил съгласно одиторски доклад:
 /д-р Мариана Михайлова/
 Регистриран одитор отговорен за одита

РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Добрич сити център ЕАД
 Финансов отчет
 31 декември 2017 г.

3

НАЦИОНАЛНИ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

Приложение към ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г., бр. 3 от 12.01.2016 г., в сила от
 Приложение № 1 към СС7

ОТЧЕТ
 за паричните потоци по прекия метод

на Добрич сити център ЕАД
 към 31.12.2017

(хил. лв.)

Наименование на паричните потоци а	Текущ период			Предходен период		
	Постъп- ления 1	Плаща- ния 2	Нетен поток 3	Постъп- ления 4	Плаща- ния 5	Нетен поток 6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	-	-	-	-	3	(3)
2. Парични потоци, свързани с ДДС	10	-	10	7	-	7
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	3	(3)	-	8	(8)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	10	3	7	7	11	(4)
Б. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени заеми	-	7	(7)	4	-	-
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	-	7	(7)	4	-	4
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	10	10	-	11	11	-
Г. Парични средства в началото на периода						1
Д. Парични средства в края на периода						1

Дата на съставяне: 26.01.2018

Съставител Изпълнителен директор
 Румяна Бурева / Венцислав Дионисиев /

Заверил съгласно одиторски доклад
 /д-р Мариана Михайлова/
 Регистриран одитор отговорен за одита

РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

НАЦИОНАЛНИ СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ

Приложение към ГМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г., бр. 3 от 12.01.2016 г., в сила от

Приложение №4 към СС1

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Добрич сити център ЕАД
 към 31.12.2017

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Преими от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерви съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	2 709	-	-	-	-	-	-	-	(1 285)	(331)	1 093
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	68
3. Разпределения на финансовия резултат	-	-	-	-	-	-	-	-	(331)	(331)	-
4. Собствен капитал към края на отчетния период	2 709	-	-	-	-	-	-	-	(1 616)	68	1 161

Дата на съставяне: 26.01.2018

Съставител: /Румяна Русева/

Изпълнителен директор: /Венцислав Дионисиев/

Заверил съгласно одиторски доклад:
 /д-р Мариана Михайлова/

Регистриран одитор отговорен за одита

РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

Приложение към финансовия отчет

1 Обща информация

Основната дейност на „Добрич сити център“ ЕАД се състои в покупка на недвижими имоти, стоки или други движими вещи с цел да ги препродане в първоначален, преработен или обработен вид, както и други дейности и услуги, които не са забранени изрично от закона, в.т.ч.

- ☐ търговско представителство и посредничество
- ☐ комисионни, спедиционни и превозни сделки
- ☐ рекламни, информационни, програмни услуги
- ☐ консултанска дейност

Дружеството е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 200352174. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, общ. Столична, ж.к. Полигона, бул.Цариградско шосе 115К, сграда В, етаж 5.

Адресът на управление е гр. София, общ. Столична, ж.к. Полигона, бул.Цариградско шосе 115К, сграда В, етаж 5.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Съветът на директорите на Дружеството е в състав:

Антон Владов Ненов, член на съвета на директорите
Венцислав Николаев Дионисиев, член на съвета на директорите
Радион Викторов Цаков, член на съвета на директорите

Дружеството се представлява от Венцислав Николаев Дионисиев.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е дружество „ФИКС ФИНАНС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 200167859.

Акционерния капитал на Дружеството е 2 709 хил лв. разпределен в 2 709 брой обикновени поименни акции с номинал 1 000 лв.

Крайният собственик е дружество „Фикс Финанс“ АД, регистрирано в Люксембург, идентификация 99467.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Национални счетоводни стандарти (НСС) приети с ПМС № 46 от 21.03.2005 г., обн., ДВ,

бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 1.01.2005 г., изм. и доп., бр. 86 от 26.10.2007 г., в сила от 1.01.2008 г., бр. 3 от 12.01.2017 г., в сила от 1.01.2017 г. 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.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2 Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2017 г. е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие, въпреки, че в резултат на дейността си през текущата година Дружеството отчита печалба в размер на 68 хил.лв. Собственият капитал на Дружеството е по-малък от акционерният с 1 548 хил.лв., текущите пасиви превишават текущите активи с 210 хил.лв., а паричния поток от оперативна дейност е в размер на 7 хил.лв. Тези обстоятелства пораждат значителни съмнения, че е налице съществена несигурност, относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, въпреки това Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез осигурено достатъчно по обем и характер финансиране, повишаване ефективността на дейността и финансова подкрепа от собствениците в случай на необходимост, без да е необходимо продажба на активи на Дружеството или да се предприемат съществени промени в дейността му.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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 работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
- приходите за всяка сделка се признават едно - временно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).

Когато възникне неяснота по събирането на сума, която вече е включена в прихода от продажбата, несъбираемата сума се признава за разход, а не като корекция на сумата на първоначално признатия приход.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

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.

2.6 Получени заеми

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в отчета за приходите и разходите за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

2.7 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради

25 години

Не е налице отписване на дълготрайни материални активи, когато се извеждат временно от употреба - за ремонтиране, за подобрения, за консервиране и т.н. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за

определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали. В края на всеки отчетен период Дружеството проверява временно изведените дълготрайни материални активи за обезценка по реда на СС 36 „Обезценка на активи“.

Избраният праг на същественост за дълготрайните материални активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

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 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, 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 персоналът 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 инвестиции“ 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 с 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.

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.

2.10 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;

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 с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, 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 уреждането.

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.

2.11 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 свързвани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.12 Пари и парични еквиваленти

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

2.13 Собствен капитал

Акционерния капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрити загуби от минали години.

2.14 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези

отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на СС 19 „Доходи на персонала” на база на прогнозиран плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

2.15 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, 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 „Финансови разходи” или „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.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

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

2.16 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породят 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 задължения 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.

2.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 2,18.

2.17.1 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

2.18 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

2.18.1 Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

2.18.2 Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

2.18.3 Провизии

Дружеството е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите във финансовия отчет провизии. Провизиите нямат да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

Признатата сума за гаранции, предоставяни на клиенти за ремонти, е установена от ръководството на базата на миналогодишния опит и очаквания размер на бъдещите дефекти.

3 Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2017 г.

Показатели	Отчет на стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Процентирана стойност (4-5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Процентирана амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8-9-10)	Увеличение	Намаление		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в т.ч.:	1 440	-	-	1 440	10	-	1 450	-	-	-	-	-	-	-	1 450
- земи	1 056			1 056			1 056								1 056
- сгради	384			384	10		394								394
2. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	450		10	440	12		452								452
Общо за група I	1 890	-	10	1 890	22	-	1 902	-	-	-	-	-	-	-	1 902
II. Отсрочени данъци	113		2	111			111								111
Общо нетекущи (дълготрайни) активи	2 003	-	12	1 991	22	-	2 013	-	-	-	-	-	-	-	2 013

3.1 Дълготрайни материални активи

Балансовата стойност на дълготрайните материални активи с ограничения върху правото на собственост по групи активи е представена, както следва:

	Земи	Сгради	Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	1 056	394	452	1 902
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	1 056	384	450	1 890

Дружеството е в процес на придобиване на инвестиционен имот, поради което сградите собственост на Дружеството са в процес на разработване. Дружеството не е начислявало амортизации на притежаваните сгради.

През периода не са признавани разходи за обезценка на дълготрайните материални активи.

4 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци, които възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби или кредити, са оценени по данъчна ставка в размер на 10% (2016 г.: 10 %). Те могат да бъдат представени, както следва:

	2017 Отсрочен и данъчни активи	2016 Отсрочен и данъчни пасиви
	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи	111	113
Общо	111	113
Компенсирание на данъчни активи и пасиви	111	113

5 Търговски вземания

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Търговски вземания, общо	5	5
Обезценка на търговските вземания	-	-
	5	5

Търговските вземания са дължими в срок от 90 дни и не съдържат ефективна лихва.

Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

6 Данъчни вземания

2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
------------------	------------------

ДДС за възстановяване /приспадане	3	5
	<u>3</u>	<u>5</u>

7 Други вземания

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
ДДС по неполучен първичен документ	-	2
	<u>-</u>	<u>3</u>

8 Парични средства

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Парични средства по разплащателни сметки	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Размерът на паричните средства, които не са на разположение за ползване от ръководството на Дружеството, е 1 хил.лв.

9 Собствен капитал

9.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 000 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.

	2017	2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2 709	2 709
Емисия на акции	-	-
Брой издадени и напълно платени акции	<u>2 709</u>	<u>2 709</u>
Общ брой акции, напълно платени на 31 декември	<u>2 709</u>	<u>2 709</u>

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Фикс Финанс България ЕООД.

10 Дългосрочни задължения над 5 години

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
--	------------------	------------------

Задължения към предприятия от група	504	504
Задължения към доставчици	-	7
Задължения по търговски заеми	138	68
Общо за раздел „Задължения“	642	579

11 Възнаграждения на персонала

11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(10)	(10)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Разходи за персонала	(12)	(12)

12 Задължения към доставчици

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Танасос ООД	-	7
Боду ООД	197	339
Адв.дружество Камбуров и съдружници	11	-
Саламандър-Асо ФЛ ООД	3	3
Баланс М ЕООД	2	2
	213	351

13 Други задължения

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Задължения към персонала	5	-
	5	-

14 Задължения по получени заеми

Дружеството е получило дългосрочен заем от Европейски Търговски Център ЕООД до 31.03.2021 г. За получените суми не са използвани пари и парични

средства и не са отразени в отчета за паричните потоци, като с получените средства са погасени задължения към общината за местни данъци и такси.

15 Други приходи

Получените през предходен период други приходи са свързани с получени кредитни известия от Водоснабдяване и канализация ООД за начислени суми за отвеждане на дъждовни води и инициирана от дружеството жалба.

16 Разходи за суровини, материали и външни услуги

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Охрана	(33)	(36)
Независим финансов одит	(2)	(2)
Адвокатски услуги	(13)	-
Разходи за данъци и такси	(22)	(7)
Други	(8)	(5)
	(78)	(50)

17 Разходи за данъци от печалбата

Разходите за данъци се определят на базата на приложимата данъчна ставка в България в размер на 10 % за 2018 г. (2017 г.: 10 %).

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	70	(361)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	9	299
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(79)	-
Данъчна загуба	-	(62)
Данъчна ставка	10%	10%
Текущ (разход) за /приход от данъци от печалбата	-	-
Отсрочени данъчни приходи	(2)	30
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(2)	30

Към 31 декември 2017 Дружеството не отчита отсрочени данъчни активи върху натрупана данъчна загуба поради факта, че съществува несигурност по отношение на бъдеща облагаема печалба, срещу която да бъде усвоена.

18 Справка за съществените разходи, които не са платени към 31 декември

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Охрана	(3)	(36)
	<u>(3)</u>	<u>(36)</u>

19 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Дружеството е получило допълнителна парична помощ от едноличния собственик на капитала.

19.1 Сделки с членовете на органите на управление

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	(10)	(10)
- разходи за социални осигуровки	(2)	(2)

19.2 Неуредени разчети със свързани лица в края на годината

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Задължения към:		
- собственици	504	504
- ръководство	5	7

20 Условни активи и условни пасиви

Правни искове са отправени към Дружеството през 2011 година. Ръководството на Дружеството счита, че отправените искове са неоснователни и че вероятността те да доведат до изискване за уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

21 Поети задължения

Дружеството е солидарен длъжник по Инвестиционен кредит на едноличния собственик Фикс Финанс България ЕООД, като е учреден първи по ред особен залог върху акциите на Дружеството, както и ипотeka върху притежавани от дружеството дълготрайни материални активи.

22 Политика на ръководството по отношение управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен, ликвиден риск.

22.1 Валутен риск

Дружеството е получило допълнителна финансова помощ в чуждестранна валута. Поради това Дружеството е изложено на риск, свързан с възможни промени на валутния курс. Получената полза е в евро, като през периода не се наблюдава ефект от промяна във валутния курс.

22.2 Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

22.3 Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от

ликвидни средства се следят за различни времеви периоди както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със допълнителни парични вноски на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез допълни парични вноски в съответния размер.

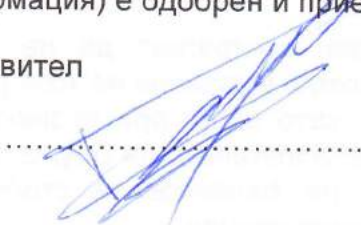
23 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

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

24 Одобрение на годишния финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.01.2018 г.

Съставител



Изпълнителен директор

