ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА БАЛАРД ЕООД

Балард ЕООД (Дружеството) е учредено през 2006г. като еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно Търговския закон и се явява местно юридическо лице. Мястото на регистрация е България, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 4,5,6,7

100% Собственик е Тери Майкъл Клун, Р Ирландия. Записаният дружествен капитал се състои от 26340 дяла по 10 лева всеки или 263400 лева, всички собственост на Тери Майкъл Клун. Източник на собствения капитал е непарична вноска, представляваща вещно право на строеж по договор за строителство на офис сграда. През отчетния период не са записвани допълнителни дялове и няма изменение на структурата на собствениците

I. Предмет на дейност

Основен предмет на дейност е са операции с недвижими имоти, включително отдаване под наем.

За целта дружеството е придобило по стопански начин инвестиционни имоти, които отдава по договори за оперативен лизинг.

II. Икономическа обосновка

Пазарен преглед

Въпреки кризата на пазара на недвижими имоти и появилото се напоследък свръхпредлагане на първокласни офис площи, Дружеството запазва стабилното си финансово положение и отдаването на имотите достига 100%. Въпреки че се наблюдава тенденция към понижаване на наемните цени на метър квадратен и особенно за новонаети помещения , предприятието запазва клиентите си благодарение на разумните наемни нива, на които са сключени договорите.

Основните показатели на локалната стопанската среда, в която предприятието функционира, са:

Показатели	За 2016г.	За 2015 г.
Номинален БВП в млн. лева	92,101	86,373
Изменение на БВП	6.63%	1.5%

Инфлация в края на годината	**0.1%**	**-0.4%**
Фиксиран валутен курс лева/евро	**1.95583**	**1.95583**
Основен лихвен процент в края на годината	**0.00%**	**0.01%**
Безработица (в края на годината)	**6.7%**	**7.9%**

Резултати от годината

Финансовият резултат за текущата година е 25 х лв. Печалба.

Показатели	**За 2016г.**
Рентабилност на приходите	0,108
Рентабилност на приходите преди разходите за лихви	0.467
Рентабилност на собствения капитал	0.10
Ефективност на разходите	1,12
Ефективност на приходите	0.90

III. Цели и политика за управление на финансовия риск

През целия отчетен период предприятието е следвало политиката да не се ангажира с търговия с финансови инструменти, което произтича и от политиката на концентрация върху основния предмет на дейност - операции с недвижими имоти. Управлението на финансовите инструменти и финансови рискове са с цел обезпечаване гладкото протичане на основната дейност на предприятието.

Финансовите активи на предприятието включват парични средства в брой и по банкови сметки. Целта им е да осигурят оперативно финансиране на дейността

Дългосрочно дружеството е получило финансиране срещу ипотека на инвестиционен имот. Предприятието е направило бизнесплан за изплащане на ипотеката в рамките на 20-годишен срок като получените наемните вноски са достатъчни за обслужването на банковия кредит, така и за оперативното функциониране му.

Не са налични деривативни финансови инструменти.

Предприятието не прилага хеджиране на финансови инструменти.

Основните рискове включват риск на ликвидността, валутен риск, кредитен риск, финансов риск и риск на случайните събития.

Валутен риск

За периода този риск е нисък, поради факта, че страната е в условията на валутен борд. Рискът, който разглежда предприятието в този аспект е до запазването на валутния борд в страната, но дружеството не може да управлява този макроикономически риск.

Ценови риск

Оценката на този риск е в разновидността му *лихвен риск* касаещ промяната на цената на получения ипотечен кредит, с който е закупен инвестиционен имот. Предприятието преценява и този риск като нисък поради понижаващите се лихвени нива в еврозоната. По договора за банков кредит, при промяна на БЛП /EUROBOR с повече от 0.25% банката си запазва правото да измени лихвения процент, който е уговорен при отпускането на кредита.

В дългосрочен план предприятието очаква по-скоро понижение на лихвите по заемите в страната, съответстващо на близките до нула лихвени нива.

Финансов риск

Аспектът, в който разглежда дружеството този риск, е при достъпът до финансов ресурс при инвестиционни нужди. Предприятието оценява този риск като понижаващ се поради подобряващото се състояние на кредитния пазар..

Инфлационен риск

Инфлационният риск за предприятието за 2014г. е по-нисък в сравнение с предходната година тъй като натискът върху цените отслабва като отчетената през 2014г. инфлация е дори отрицателна. Въпреки всичко, натискът върху цените на енергоносителите се запазва, а те са от основно значение при отдаването на площи под наем поради прекия ефект върху себестойността на квадратен метър наета площ .Предприятието управлява този риск чрез договаряне с контрагентите. .

Риск на справедливите стойности

Справедливата стойност за оценка на активите на дружеството не се използва като база при изготвянето на отчета на предприятието. Ръководството вярва, обаче, че при изготвянето на баланса преносните стойности на дълготрайните активи са близки до справедливите им стойности поради първокласното разположение на инвестиционните имоти и добрите ценови нива, на които са придобивани.

Риск на случайните събития

Дружеството полага всички усилия рисковете, свързани с дейността, да бъдат минимизирани или чрез превантивни мерки или чрез покупка на застрахователна полица. Застраховат се рискове, които не могат да бъдат вътрешно управлявани и това са рисковете, свързани със случайни събития.

Риск на ликвидността

Задълженията на предприятието са краткосрочни /в рамките на 12 месеца/, които са погасени изцяло след датата на отчета. Показателите за ликвидност и финансова автономност за 2016 г. са следните:

Показатели	*2016г.*
Обща ликвидност	**1,68**
Бърза ликвидност	**1,68**
Незабавна ликвидност	**1,32**
Коефициент на финансова автономност/платежоспособност	**0,22**

IV. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили събития, налагащи корекция в така изготвения и представен годишен финансов отчет.

V. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Стратегии и цели

Основната цел на ръководството е да продължава да оптимизира представяните услуги.

VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Предприятието не осъществява научноизследователска и развойна дейност.

VII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Предприятието няма разкрити клонове.

27 февруари 2017г.

Управител:

Тери Майкъл Клун

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Балард ЕООД, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 7, ЕИН 148 038 983

Към 31.12.2016 г.

Актив

Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) Текуща година	Предходна година
а	1	2
А. Записан, но невнесен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи		
I. Нематериални активи		
1. Продукти от развойна дейност		
2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		
3. Търговска репутация		
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		
Общо за група I:	***0***	***0***
II. Дълготрайни материални активи		
Инвестиционни имоти, в това число	1422	1508
- земи		
- сгради	1422	1508
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	1	3
3. Съоръжения и други	127	127
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане		
Общо за група II:	**1550**	**1638**
III. Дългосрочни финансови активи		
1. Акции и дялове в предприятия от групата		
2. Предоставени заеми на предприятия от групата		
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		
5. Дългосрочни инвестиции		
6. Други заеми		
7. Изкупени собствени акции номинална стойност .....хил.лв.		
Общо за група III:	***0***	***0***
IV. Отсрочени данъци	X	X
Общо за раздел Б:	**1550**	**1638**
В. Текущи (краткотрайни) активи		
I.Материални запаси		
1. Суровини и материали		
2. Незавършено производство		
3. Продукти и стоки в т.ч.:		
- продукция		
- стоки	0	0
4. Предоставени аванси		
Общо за група I:	***0***	***0***
II. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		
- над 1 година		
2. Вземания от предприятия от групата в т.ч.:	40	
- над 1 година		
3. Вземания от свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- над 1 година		
4. Други вземания в т.ч.		
- над 1 година		
Общо за група II:	***40***	***0***
III. Инвестиции		
1. Акции и дялове в предприятия от групата		
2. Изкупени собствени акции номинална стойност .....хил.лв.		
3. Други инвестиции	X	X
Общо за група III:	***0***	***0***
IV. Парични средства, в т.ч.:		
- в брой		
- безсрочни сметки (депозити)	147	179
Общо за група IV:	***147***	***179***
Общо за раздел В:	**187**	**179**
Г. Разходи за бъдещи периоди	3	3
СУМА НА АКТИВА	**1740**	**1820**

Пасив

Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева) Текуща година	Предходна година
а	1	2
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	**263**	***263***
II. Премии от емисии		
III. Резерви от последващи оценки		
IV. Резерви		
1. Законови резерви		
2. Резерв свързан с изкупени собствени акции		
3. Резерв съгласно учредителен акт		
4. Други резерви		
Общо за група IV:	**0**	**0**
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
- нераспределена печалба	129	116
- непокрита загуба	(158)	(158)
Общо за група V:	(29)	(42)
VI. Текуща печалба (загуба)	25	14
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	259	235
Б. Провизии и сходни задължения		
1. Провизии за пенсии и други подобни задължения		
2. Провизии за данъци в т.ч.		
- отсрочени данъци		
3. Задължения по краткосрочни доходи на персонала		
Общо за раздел Б:	**0**	**0**
В. Задължения		
1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите в т.ч.:	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	1475	1566
- до 1 година	105	88
- над 1 година	1370	1478
3. Получени депозити, в т.ч.:	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
4. Задължения към доставчици, в т.ч.:	0	12
- до 1 година		12
- над 1 година		
5. Задължения по полици, в т.ч.:	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
6. Задължения към клиенти по аванси	0	0
- до 1 година		0
- над 1 година		
7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
8. Задължения по подоходни данъци на персонала	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
- към персонала, в т.ч.:	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
- осигурителни задължения, в т.ч.:	0	0
- до 1 година		
- над 1 година		
- данъчни задължения	6	7
- до 1 година	6	7
- над 1 година		
Общо за раздел В, в т.ч.:	1481	1585
- до 1 година	111	107
- над 1 година	1370	1478
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:	0	0
- финансирания		
- приходи за бъдещи периоди		
СУМА НА ПАСИВА	**1740**	**1820**

Дата на съставяне:24.02.2017 г.

Съставител: Екатерина Петрова Ръководител: Тери Майкъл Клун

ОТЧЕТ
за паричните потоци
Балард ЕООД, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 7, ЕИН 148 038 983
За 2016 г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	357	138	219	429	127	302
2 Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели			0			0
3 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения			0			0
4 Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни			0			0
5 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			0			0
6 Платени и възстановени данъци		62	(62)		53	(53)
7 Плащания при разпределения на печалби			0			0
8 Други парични потоци от основна дейност		14	(14)		24	(24)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**357**	**214**	143	**429**	**204**	225
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи			0			0
2 Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи			0			0
3 Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни			0			0
4 Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания			0			0
5 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			0			0
6 Други парични потоци от инвестиционна дейност			0			0
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	**0**	**0**	0	**0**	**0**	0
В. Парични потоци от финансова дейност						
1 Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа			0			0
2 Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците			0			0
3 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		91	(91)		74	(74)
4 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		84	(84)		120	(120)
5 Плащания на задължения по лизингови договори			0			0
6 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики			0			0
7 Други парични потоци от финансова дейност			0			0
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	**0**	**175**	(175)	**0**	**194**	(194)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**357**	**389**	(32)	**429**	**398**	31
Д. Парични средства в началото на периода			**179**			**148**
Е. Парични средства в края на периода			**147**			**179**

Дата на съставяне:24.02.2017 г.

Съставител: Екатерина Петрова Ръководител: Тери Майкъл Клун

Приложение № 4 към СС 1

ОТЧЕТ
за собствения капитал
Балард ЕООД, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 7, ЕИН 148 038 983
За 2015 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Премии 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	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
до в началото на отчетния период	263				0			129	(158)		234
мени в счетоводната политика											0
ки											0
о след промени в счетоводната ка и грешки	**263**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**129**	**-158**	**0**	**234**
нение за сметка на собствениците, в т.ч.:											0
чение											0
ение											0
нсов резултат от текущия период										25	25
еделние на печалба в т.ч.:											0
виденти											0
иване на загуба											0
дващи оценки на активи и пасиви											0
чения											0
ения											0
ги изменения в собствения капитал											0
до към края на отчетния период	**263**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**129**	**-158**	**25**	**259**
мени от преводи на годишни финансови на предприятия в чужбина											0
ствен капитал към края на отчетния од (11+/- 12)	**263**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**129**	**-158**	**25**	**259**

I съставяне:24.02.2017 г.

Съставител: Екатерина Петрова Ръководител: Тери Майкъл Клун

Приложение № 2 към СС 1

О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
Балард ЕООД, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 7, ЕИН 148 038 983
За 2016 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
1	2	3
А. РАЗХОДИ		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:		
а) суровини и материали	**18**	**16**
б) външни услуги	18	16
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	**0**	**0**
а) разходи за възнаграждения		
б) разходи за осигуровки, вт.ч.:		
- осигуровки свързани с пенсии		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	**88**	**88**
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		
- разходи за амортизация	**88**	**88**
- разходи от обезценка	88	88
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи		
5. Други разходи, в т.ч.:	**14**	**14**
а) местни данъци и такси	14	14
б) провизии		
Общо разходи за оперативната дейност	**120**	**118**
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч:		
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	**84**	**120**
- разходи, свързани с предприятия от група		
- разходи за лихви по кредити	84	120
Общо финансови разходи	**84**	**120**
Общо разходи за обичайната дейност	**204**	**238**
8. Печалба от обичайната дейност	**28**	**17**
9. Извънредни разходи		
Общо разходи	**204**	**238**
10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)	**28**	**17**
11. Изменение на данъчен актив		
12. Текущ корпоративен данък	3	3
13. Печалба	**25**	**14**
Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)	232	255

Наименование на приходите	Сума /хил.лв/ текуща година	Сума /хил.лв/ предходна година
1	2	3
Б. ПРИХОДИ		
1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	**219**	**255**
а) продукция		
б) стоки		
в) услуги	219	255
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
4. Други приходи, в т.ч.:	13	
- приходи от финасирания		
Общо приходи от оперативната дейност	**232**	**255**
5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		
- приходи от участия в предприятия от група		
6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		
- приходи от участия в предприятия от група		
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	**0**	**0**
а) приходи от лихви от депозити		
б) положителни разлики от операции с финансови инструменти		
а) положителни разлики от промяна на валутни курсове		
Общо финасови приходи	**0**	**0**
Общо приходи от обичаймата дейност	**232**	**255**
8. Загуба от обичайната дейност	**0**	**0**
9. Извънредни приходи		
Общо приходи	**232**	**255**
10. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	**0**	**0**
11. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А)	0	0
Всичко (Общо приходи + 11)	232	255

Дата на съставяне: 24.02.2017 г.

Съставител: Екатерина Петрова Ръководител: Тери Майкъл Клун

Приложение № 5 към СС 1

СПРАВКА
за нетекущите(дълготрайните) активи към 31.12.2016 година
Балард ЕООД, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 7, ЕИН 148 038 983

(хил.лв.)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпилите през годината	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		в началото на периода	начислена през периода	Отчислена 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
Нематериални активи				0			0				0			0	0
родукти от развойна дейност															
ъзкрени, патенти, лицензии, търговски марки,				0			0				0			0	0
ачални продукти и други подобни права и активи															
-говска репутация				0			0				0			0	0
едоставени аванси и нематериални активи в				0			0				0			0	0
ес на изграждане															
Общо за група I:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Дълготрайни материални активи				0			0				0			0	0
ни и сгради, в т.ч.:															
ни	**2142**	0	0	**2142**	0	0	**2142**	**634**	**86**	0	**720**	0	0	**720**	**1422**
ани				0			0				0			0	0
ашини, производствено оборудване и апаратура	2142			**2142**			**2142**	634	86		**720**			**720**	**1422**
зпъзнения и други	29			**29**			**29**	29			**29**			**29**	**0**
едоставени аванси и дълготрайни материални	14			**14**			**14**	11	2		**13**			**13**	**1**
и в процес на изграждане	127			**127**			**127**				0			0	**127**
Общо за група II:	**2312**	0	0	**2312**	0	0	**2312**	**674**	**88**	0	**762**	0	0	**762**	**1550**
Дългосрочни финансови активи				0			0				0			0	0
ции и дялове в предприятия от група															
едоставени заеми на предприятия от				0			0				0			0	0
дии и дялове в асоциирани и смесени				0			0				0			0	0
риятия															
едоставени заеми, свързани с асоциирани				0			0				0			0	0
сени предприятия															
ългосрочни инвестиции				0			0				0			0	0
ги заеми				0			0				0			0	0
упени собствени акции				0			0				0			0	0
				0			0				0			0	0
Общо за група III:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
срочни данъци				0			0				0			0	0
нетекущи активи (I+II+III+IV)	***2312***	***0***	***0***	***2312***	***0***	***0***	***2312***	***674***	***88***	***0***	***762***	***0***	***0***	***762***	***1550***

а съставяне:24.02.2017 г.

Съставител: Екатерина Петрова Ръководител: Терм Майкъл Клун

I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Балард ЕООД (Дружеството) е учредено през 2006г. като еднолично дружество с ограничена отговорност съгласно Търговския закон и се явява местно юридическо лице. Мястото на регистрация е България, гр. Варна, ул. Бачо Киро 1 ет. 4,5,6,7

100% Собственик е Тери Майкъл Клун, Р Ирландия. Записаният дружествен капитал се състои от 26340 дяла по 10 лева всеки или 263400 лева, всички собственост на Тери Майкъл Клун. Източник на собствения капитал е непарична вноска, представляваща вещно право на строеж по договор за строителство на офис сграда. През отчетния период не са записвани допълнителни дялове и няма изменение на структурата на собствениците

Основен предмет на дейност е са операции с недвижими имоти, включително отдаване под наем.

Към 31.12.2016 г. дружеството няма назначен персонал.

II. БАЗИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

База за изготвяне

Финансовият отчет на Балард ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно законодателство. Данните във финансовия отчет (ГФО) са представени в хиляди лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Сравнителна информация

Дружеството представя сравнителна информация за предходната 2014г. В отчета не са извършвани рекласификации в сравнение с 2015г., налагащи допълнителни пояснения

Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31.12.2016 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за приходи и разходи като финансови приходи/разходи.

Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципите:

- Текущо начисляване
- Действащо предприятие
- Предпазливост
- Съпоставимост между приходите и разходите
- Предимство на съдържанието пред формата
- Запазване на счетоводната политика от предходния период

- Независимост на отделните отчетни период и стойностна връзка между начален и краен баланс

Дружеството не е давало предимство на един счетоводен принцип пред друг.

III. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дейност, събития и промени в счетоводната политика

Дружеството отчита като обичайна дейност отдаването под наем на инвестиционни имоти..
През отчетния период Дружеството не е отчитало дейности, които да са ясно разграничени от обичайната дейност на предприятито.

Фундаменталните грешки са грешки от такова значение, че финансовите отчети за предходни периоди не могат да се считат за достоверни към датата на публикацията им . Предприятието отчита фундаменталните грешки чрец препоръчителния подход.

Промени в счетоводната политика – извършват се само ксогато това се изисква по закон , от счетоводни стандарти или ако промяната ще доведе до по-подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието. Предприятието прилага препоръчителния подход при промяна на счетоводната политика.

Печалби и загуби за отчетния период включва печалбата и загубата от обичайната дейност.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционен имот дружеството отчита сграда, която е отдадена на един или повече оперативни лизинга.

Признаване

Инвестиционният имот се признава, когато предприятието има вероятност да получава изгоди от него и когато стойността на придобиване може да бъде достоверно определена.

Първоначалното оценяване на закупен имот се извършва по цената на придобиване на имота включително разходите за придобиване, покупната му цена и всички пряко свързани със сделката разходи.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, построен по стопански начин , е неговата цена на придобиване, когато имотът е пуснат в експлоатация, формирана по реда на НСС 24 и включва всички разходи пряко свързани със строителството на имота.

Когато придобиването на инвестиционния имот е свързано с разсрочено плащане, лихвите се преставят отделно като разход и не се включват в цената на придобиване.

Изгражданите имоти се показват като ползвани в дейността материални активи в процес на изграждане.

Последващи разходи

Тези разходи се отнасят в увеличение на балансовата стойност на имота, когато водят до

- Увеличаване използваемостта на имота, включително нормата на възвръщаемост
- Съкращаване на разходите за имота
- Разширяване възможностите за ползване на имота.

Последващо оценяване

Предприятието е избрало модела на цена на придобиване. Инвестиционните имоти са представени в баланса по цена на придобиване /брутна балансова стойност/, намалена с начислената до момента амортизация и обезценка. Свързаните с тях данъчни активи или пасиви се представят отделно.

Амортизацията на имотите като правило се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Определянате на срока на годност е съобразено със предполагаемото износване, предполагаемите срокове и пазарни условия за експлоатация.

Дружеството извършва преглед за обезценка, когато са налице индикатори,че балансовата стойност на активите не може да бъде възстановена чрез продажба на активите или чрез тяхната употреба.

Загубата от обезценка на актива се отчита като разход за дейността

Дълготрайни активи

Дълготрайните активи – материални и нематериални – се представят в баланса по цена на придобиване /брутна балансова стойност/, намалена с начислената до момента амортизация и обезценка. Свързаните с тях данъчни активи или пасиви се представят отделно.

Дълготрайните материални активи са притежавани от предприятието нефинансови ресурси, които имат натурално-веществена форма и ще се използват в оперативната дейност на предприятието или ще обслужват административните му функции в рамките на повече от един оперативен цикъл. Те се признават като такива, когато са установими, предприятието притежава пълния контрол върху тях, от тях се очакват бъдещи икономически ползи, ще се използват повече от един отчетен период и са на цена на придобиване не по-малка от 700 /седемстотин/ лева.

Дълготрайните нематериални активи са притежавани от предприятието нефинансови ресурси, които нямат натурално-веществена форма и ще се използват в оперативната дейност на предприятието или ще обслужват административните му функции. Нематериалните активи се признават като такива когато са установими /при отделимост или от договорни права като

право на ползване от дългосрочен договор за наем/, предприятието може да ги контролира, от тях се очакват бъдещи икономически ползи, ще се използват повече от един отчетен период и са на цена на придобиване не по-малка от 700 /седемстотин/ лева.

При първоначалното признаване цената на придобиване се формира от покупната цена невъзстановими данъци, направените разходи за привеждане на актива в състояние, годно за експлоатация /транспорт, монтаж, привеждане в работно състояние/.

Последващите разходи, свързани с отделен дълготраен актив, се признават за текущи в периода, през който са направени. В случаите, когато може да бъде доказано, че последващите разходи водят до повишаване на бъдещите икономически изгоди над първоначално оценената ефективност от използването на актива, тези разходи се капитализират към стойността му.

Като разходи, които водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди се третират:

- Изменения на отделния актив, които водят до удължаване на полезния му срок на годност;
- Осъвременяване с цел повишаване на ефективността на оказваните услуги;
- Икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива;
- Икономия на разходите на предприятието

Дружеството извършва преглед за обезценка, когато са налице индикатори,че балансовата стойност на активите не може да бъде възстановена чрез продажба на активите или чрез тяхната употреба.

Загубава от обезценка на актива се отчита като разход за дейността

Отчитане на амортизациите

Амортизируемите активи са всички дългатрайни активи, използвани в дейността на Дружеството. Не са амортизируеми

- Активите в процес на придобиване
- Новопридобитите активи за периода до въвеждането им в употреба.
- Активите, изведени от употреба – за периода на консервация
- Напълно амортизираните активи

Амортизацията на дълготрайните материални активи като правило се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Определянате на срока на годност е съобразено със предполагаемото физическо и морално износване и условията на неговата

експлоатация. При нематериалните активи срокът на полезния живот се определя от срока на договора, от който произтичат.

Финансови инструменти

Финансови активи

Предприятието отчита като финансов актив всички актив, който представлява договорно право за получаване на парични суми от друго предприятие.

В историята на предприятието са възниквали само активи, които могат да се класифицират като вземания, възникнали първоначално в предприятието - финансовите активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги., които по същество представляват безусловни търговски вземания.

Първоначалното признаване когато предприятието стане страна по договорното отношение и вследствие на това има право да получава пари в брой.

Вземанията от клиенти се зачисляват и първоначално се отчитат по оригинална фактурна стойност.

Вземанията, които нямат фиксират падеж, се отчитат по себестойност, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителна оценка за загуби от съмнителни несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност. Разходите за обезценка се отчитат като текущи финансови разходи.

Несъбираемите вземания се отписват когато изтекат сроковете, през които дружеството има право да претендира вземането и правта, произтичащи от тях са погасени, а именно:

- За търговски, вземания от доставчици и от трети страни – с изтичането на 5 годишен срок след като вземането е станало изискуемо.
- За вземания от държавно обществено осигуряване – с изтичането на 3 годишен срок
- За надвнесени данъци –с изтичането на 5 години.

Финансови пасиви

Предприятието класифицира като такива всчик и пасиви, които представляват договорни задължения за преоставяне на парични суми на друго предприятие

В историята на предприятието са възниквали само пасиви, които могат да се класифицират като възникнали първоначално в предприятието посредством директно получаване на пари, стоки или услуги от други кредитори.

Първоначалното признаване когато предприятието стане страна по договорното отношение и вследствие на това има правно задължение да плаща пари в брой и се завежда в баланса на предприятието по справедливата стойност на полученото вложение.

Последващото оценяване е по амортизируема стойност.

Лизинги

Дружеството е страна по договори за лизинг в качеството на наемодател.

Класификацията на вида лизингов договор се извършва в зависимост от следните критерии:

- Прехвърляне добствеността върху актива в края на срока на лизинговия договор
- Съществуването на опция за закупуване, която предприятието още в началото на договора до голяма степен е сигурно, че ще упражни
- Срок на договора в сравнение с полезния живот на актива

Експлоатационните лизингови договори .се отчитат като активите, отдавани под наем, се показват в баланса на предприятието и отразява наемните вноски като приходи от наем..

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства в баланса включват средствата по разплащателните, както и средствата в брой.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%).

Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите и присъщите на сделката разходи могат надеждно да се измерят.

Приходи от отдаването под наем на инвестиционни имоти се признават според договорните условия, в които са отдадени и за периода, за който е уговорено получаване на наемна цена.

Нетните разлики от промяна на валутните курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за приходи и разходи, когато възникнат, като се представят диференцирано.

Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Банковите такси за обслужване на разплащателните сметки се показват като разходи за дейността.

Отчитане на събития, настъпили до датата на съставяне на финансовия отчет и до датата на публикуване

Като коригиращи събития се отразяват:

- Заличаване от търговския регистър на клиент, от който са останали непогасени вземания
- Влязло в сила съдебно решение, което подтвърждава вземане или задължение на Дружеството, но в размери, различни от отчетните
- Разкриването на измама или грешка, която показва, че финансовият отчет е недостоверен
- Всички други събития, конкретизиращи стойности на активи или пасиви, които дружеството е ползвало при изготвянето на отчета.

Всички други събития, настъпили след датата на финансовия отчет, се считат за некоригиращи и не намират отражение, но могат да се оповестят, ако са настъпили до датата на официално одобрение за публикуване.

Разходи за данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

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

Номиналната данъчна ставка за 2014 г. е 10 % (2015 г.: данъчна ставка – 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми

временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

III. ОПОВЕСТЯВАНИЯ ПО ОБЕКТИ НА ОТЧИТАНЕ

1. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажба на услуги са от отдаването на инвестиционен имот под наем. През изминалия отчетен период Дружеството не е извършвало други услуги.

Приходите от наем през 2016г. са в размер на 219 х.лв. като за сравнение през 2015г. приходите са били 255 хлв.

2. РАЗХОДИ

Разходи за материали

През 2016г. не са отчетени разходи за материали.

Разходи за външни услуги

	2016 г. х. лв	2015 г. х. лв
Такса управление банков кредит и банкови такси	13	8
Застраховки	1	1
Счетоводни услуги	3	3
Ремонт и подръжка	1	3
Други		1
	18	**16**

Разходи за амортизация

Сумата, отчетена като разход през през 2016г. Е 88 хлв като през 2015 г. сумата е 88 хлв...

Страктура на оперативните разходи

Категория разходи	*Разход - стойност (хил.лв.)*	
	2016 г.	*В т.ч. неплатени към 31.12.2016г.*
Разходи за материали		
Разходи за услуги	18	
Разходи за амортизации	88	
Местни данъци и такси	14	
Общо оперативни разходи:	**120**	**0**

Разходи за лихви

През 2008г. Дружеството сключва договор за банков кредит срещу договорна ипотека на закупен инвестиционен имот.

Сумата на отчетените лихви през 2015г. е 120 хлв, а през 2014г. е 142 хлв

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Дружеството е признало като инвестиционен имот офис сграда, находяща се на адрес гр. Варна, ул. Бачо Киро 1, която е закупило с цел изключително отдаване по договори за оперативен лизинг и капиталов прираст.

Стойността на недвижимия имот, признат като инвестиционен имот, е 1866 хлв. През 2010г. Дружеството е въвело в експлоатация закупения през 2009г. Недвижим имот като стойността на въведения в експлоатация имот е 276 хлв, който е признат като инвестиционен поради целта за която е закупен – отдаване под наем.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на ДМА на инвестиционния имот като определения полезен живот е 25 години и прилаганата норма – 4%.

4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

В Приложение 5 е показана справката за дълготрайните активи.

Стойността на невъведените в експлоатация имоти е 127 хлв. През отчетната 2015г. няма изменение в стойността им. Предполагаемата цел на тези имоти е инвестиционна – отдаване под наем.

В съответствие с НСС 40 дружеството е показало разходите за придобиване на имотите отделно от съществуващите вече такива.

5. ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Краткосрочни вземания

Краткосрочните вземания са съставени от вземания от клиенти и от данъци за възстановяване

Вземания

	Сума 31 декември 2015	Степен на ликвидност до 15 месеца	Степен на ликвидност над 12 месеца
	х. лв.	х. лв.	х. лв.
1. Други вземания	*1*	*1*	
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ	**1**	**1**	

Сумите, дължими от клиенти, са получени още през м. Януари 2017г

Краткосрочни задължения

Задължения към доставчици не са лихвоносни и са текущи (обичайно се уреждат в рамките до 30 дни) и са в размер на 0 х.лв.

Данъчни задължения са в размер на 6 х.лв.представляващо ДДС за внасяне в размер на 3 хлв, които са внесени в началото на м. Януари 2017г., както и дължим корпоративевн данък за 2016г. в размер на 3 хлв.

Задължения за ипотечен кредит

Остатъкът от главницата на ипотечния кредит е представен в баланса на предприятието разделен на

- *краткосрочни задължения* – частта по погасителен план от главницата, които ще бъдат погасени в рамките на следващия отчетен период в размер на 105 хлв,
- *дългосрочни задължения*

Дългосрочни задължения по ипотечен кредит

Общият размер на финансовия пасив е 1475 хлв. , от които 1370 хлв. се дължат за срок, надхвърлящ 12 месеца според погасителния план към договора, подписан при отпускането на кредита

Предоставено е обезпечение на кредита - инвестиционният имот – за който кредитът е договорен

	2016 г.		
Задължения	*Сума на задължението (хил.лв.):*	*В т.ч. изискуеми след повече от 5 г. (хил.лв.)*	*Обезпечение:*
I. Задължения към доставчици, в т.ч.:	***0***	***0***	***0***
- задължения към трети лица	0	0	0
II. Задължения към бюджета, в т.ч.:	***6***	***0***	***0***
- за корпоративен данък	3	0	0
- за ДДС за внасяне	3	0	0
III. Задължения по банкови заеми	***1475***	***905***	***1741***
- ипотечни кредити	1475	905	1741
Всичко сума на задълженията	***1481***	***905***	***1741***

6. ЛИЗИНГИ

Предприятието е страна по договор както за договори за лизинг, в качеството си на наемодател, при отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Тъй като договорите за наем, които са сключени с наемателите, са краткосрочни, предприятието ги класифицира като експлоатационни.

Притежаваните инвестиционни имоти са отдадени 100%.

7. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Разходът за данък на дружеството се състои от текущ данък само, тъй като не са възникнали условия за признаване на данъчни активи или пасиви.

Финансовият резултат за 2015 г. /печалба/ след преобразуване за данъчни цели е данъчна печалба.

Параметри	*2016 г.*
Данъчна печалба преди преобразуването	***28***
Увеличение	88
Намаление	(88)
Данъчна печалба след преобразуването	***28***
Данъчна ставка	10%
Текущ данък	3

24 февруари 2016г.

Управител:

Съставител: