

„Роа инвест“ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

И

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

31 ДЕКЕМВРИ 2017г.

- гр.Гълъбово -

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС "РОА ИНВЕСТ" АД

Приложение №1 към СС 1

на

към

31 декември 2017 г.

ЕИН 123674660

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)
а	1	а	1
Текуща година	2	Текуща година	2
Предходна година		Предходна година	
Нетекущи (дълготрайни) активи		Собствен капитал	
Дълготрайни материални активи		Записан капитал	300
Земни и сгради, в т. ч.:	138	Резерви	300
- земи	109	Законови резерви	30
- сгради	29	Общо за група:	30
Съоръжения и други	4	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:	
Общо за група:	142	- неразпределена печалба	1 428
Дългосрочни финансови активи	1 110	Общо за група:	1 428
Дългосрочни инвестиции	1 055	Текуща печалба (загуба)	56
Общо за група:	1 055	Общо за раздел:	1 758
Общо за раздел:	1 197	Задължения	
Текущи (краткотрайни) активи		Задължения към доставчици, в т. ч.:	
Вземания		до 1 година	3
Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	279	Други задължения, в т. ч.:	3
Други вземания, в т. ч.:	300	до 1 година	10
Общо за група:	579	- към персонала, в т. ч.:	10
Парични средства, в т. ч.:	51	- до 1 година	1
- в брой	48	- осигурителни задължения, в т. ч.:	1
- в безсрочни сметки (депозити)	3	до 1 година	1
Общо за група:	51	- данъчни задължения, в т. ч.:	1
Общо за раздел:	630	до 1 година	9
		Общо за раздел, в т. ч.:	13
		до 1 година	23
СУМА НА АКТИВА	1827	СУМА НА ПАСИВА	1 827
			1 781

Дата на съставяне: 20.03.2018

Заверил:

Съставител:

Л. Райчева/

Ръководител:

град/Р. Райчев/

Гъльово

ад

РОА ИНВЕСТ



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приложение №2 към СС 1

на
към

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2017 г.

ЕИН 123674660

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
2. Разходи за суровини, материали и външни	41	46	4. Други приходи, в т. ч.:	17	140
а) суровини и материали	26	31	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	17	140
б) външни услуги	15	15	6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т. ч.:	153	153
3. Разходи за персонала, в т. ч.:	16	26	7. Други лихви и финансови преходи, в т. ч.:	7	15
а) разходи за възнаграждения	13	22	Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	160	168
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	3	4	8. Загуба от обичайна дейност		
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	58	58	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)	177	308
а) разходи за амортизация и обезценка на	58	58			
- разходи за амортизация	58	58			
5. Други разходи, в т. ч.:		28			
а) балансова стойност на продадените активи		28			
Общо разходи за оперативна дейност	115	158			
8. Печалба от обичайна дейност	62	150			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	115	158			
10. Счетоводна печалба	62	150			
11. Разходи за данъци от печалбата	6	15			
13. Печалба (10 - 11 - 12)	56	135			
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)	177	308	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
			Всичко (Общо приходи + 11)	177	308

Дата на съставяне: 20.03.2018

Заверил:

/д-р В. Вълчев/



Съставител:

/Т. Райчева/

Ръководител:

/Р. Раднев/



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2017 г.

ЕИН 123674660

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		38	(38)		47	(47)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		16	(16)		26	(26)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		15	(15)		5	(5)
Плащания при разпределения на печалби					100	(100)
Други парични потоци от основната дейност		39	(39)		53	(53)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)		108	(108)		231	(231)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи				144	16	128
Други парични потоци от инвестиционна дейност	101		101	101		101
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)	101		101	245	16	229
В. Парични потоци от финансова дейност						
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)						
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	101	108	(7)	245	247	(2)
Д. Парични средства в началото на периода			58			60
Е. Парични средства в края на периода			51			58

Дата:

20.03.2018

Съставител:

/Т. Райчева/

Ръководител:

/Р. Раднев/

Заверил:

/дес. В. Вълчев/



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИН 123674660

31 декември 2017 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				фин. резултат		текуща		ОБЩО
				резерв от законови	резерв от изкупени соб. акции	резерв съгл. учред. акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	печалба / загуба		
1. Салдо в началото на отчетния период	300	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1758
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	300			30				1428				1758
6. Финансов резултат за текущия период										56		56
11. Салдо към края на отчетния период	300			30				1428		56		1814
13. Собствен капитал към края на отчетния период	300			30				1428		56		1814

Дата: 20.03.2018



Завършил: Дец В. Възнев

Съставител: Т. Райчева

Ръководител: Р. Райчев



"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИК 123674660

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

(хил.лв)

Показатели	Стойности на дълготрайните активи						Амортизация					Балансова ст-ст в края на периода (7 - 14)	
	Отчетна стойност на дълготрайните активи			Последваща оценка			процен. стойност (4+5-6)	в началото	начислен	отписана	в края пер		
	в началото	постъпл.	излезли	в края пер	увелич.	намален					увеличен		намален
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ													
1. Продукти от развойна дейност													0
2. Концесии, патенти, лицензи, ТМ, ПП и др.													0
3. Търговска репутация													0
4. Предоставени аванси и нематер активи изгр.													0
Обща сума I:													
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ													
1. Земи и сгради, в т.ч.:	166				166			166	26	2		28	138
--- земи	109				109			109					109
--- сгради	57				57			57	26	2		28	29
2. Мащини, производ. оборудване и апаратура													0
3. Съоръжения и други ДМА	6				6			6	1	1		2	4
4. Предост.аванси и ДМА в процес на изгражд.													0
Обща сума II:													30
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ													
1. Акции и дялове в предприятия от група													0
2. Предоставени заеми на предприятия от група													0
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.													0
4. Предост.заеми, свърз.с асоц.и смес.предпр.													0
5. Дългосрочни инвестиции	1 516				1 516			1 516	406	55		461	1 055
6. Други заеми													0
7. Изкупени собствени акции													0
Обща сума III:													461
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ													
Обща сума IV:													0
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV):													491
													1 197

ЗАБЕЛЕЖКА : Предприятията, които имат собствени дълготрайни материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 20.03.2018

Съставител:

/Т. Райчева/

Ръководител:

/Р. Раднев/



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2017г.

1. Учредяване и регистрация

"Роа инвест" АД е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорския окръжен съд по фирмено дело № 1431 от 2004 г. със седалище и адрес на управление гр. Гълъбово, бул. "Република" 125. Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, включително отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Средния списъчен състав на персонала през 2017 г. е 2 човека.

2. Счетоводна политика**2.1. Общи положения**

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Счетоводното законодателство в България е уредено в Закона за счетоводството и в Националните счетоводни стандарти.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Всички данни за 2016 и 2017 година са представени в хиляди лева.

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните счетоводни стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.3.1. Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Стойностния праг на същественост, под който активите, независимо от факта че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им е определен на 700 лв.

2.3.2. Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

2.3.3. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември. През периода не е начислявана обезценка за несъбираеми и трудно събираеми вземания.

2.3.4. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на съдебната му регистрация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2017 г.

(продължение)

2.3.5.Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември.

2.4.Амортизация на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти.

Амортизацията на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти са начислявани като последователно е прилаган линейния метод. По групи активи са прилагани следните норми:

Административни и производствени сгради-4%

Инвестиционни имоти - 4%

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи.

2.5.Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и **разходите** за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването на причинна и следствена връзка между тях.

Приходите от договори за оперативен лизинг на инвестиционните имоти са класифицирани в отчета за приходите и разходите като финансови приходи, а разходите за амортизация и другите разходи за поддръжка на инвестиционните имоти са класифицирани като оперативни разходи.

2.6.Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2017 г. дружеството дължи **корпоративен данък** в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Управител:

/Румен Раднев/

Съставител:

/Тилка Райчева/



Дата:20.03.2018 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на Роа инвест АД

гр. Гълъбово

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Роа инвест АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния 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 приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, 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.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, 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 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 със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали 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 основание (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.
- достигаем 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 ръководството, 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.

“ФИНАНС ОДИТ КОНСУЛТ 2002” ООД

одиторско дружество

гр. Стара Загора, ул. “Захарий Княжески” 10-12, офис 1

.....
Управител – Владимир Вълчев



Регистриран д. е. - с. Владимир Вълчев:.....

11.04.2018 г.