ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собственика на

„ТСИНВЕСТ БУРГАС“ АД, град Бургас

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ АД (Дружеството), съдържащ счетоводен баланс към 31 декември 2017 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за измененията в собствения капитал и отчет 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 и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в Република България.

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. Тя 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 изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), утвърдени от нейния Управителен съвет на 29 ноември 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 докладването, 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:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
- 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 НСС, приложими в България 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 ЗНФО 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, независими 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 на вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- Оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

- Достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно

способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятия.

- 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.

„ДУРИН И ПАРТНЬОРИ“ ООД

Одиторско дружество София Рег. № 038 „Дурин и партньори“ ЕООД

Даниела Дурина, управител

Даниела Дурина, отговорен одитор

Гр. София, ул. Юри Венелин № 17а, ап. 5

21 март 2018 година

"ТСИнвест Бургас" ЕАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината приключваща към
31.12.2017 г.

Представляващи:

Добрин Данчев

Съставител:

Антоанета Стойкова

Бургас, 30 Януари 2018

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

Име на отчитащото се предприятие: ТСИНВЕСТ БУРГАС ЕАД

Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран: неконсолидиран

Отчетен период: към 31.12.2017 год.

ЕИК по БУЛСТАТ 204672652

РГ-05-

(в хил. лв.)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			
1. Земи (терени)	1-0013	862	
2. Сгради и конструкции	1-0014	3653	
Общо за група I:	*1-0010*	4515	0
VI. Финансови активи			
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0
дъщерни предприятия	1-0032		
Общо за група VI:	*1-0040*	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	1-0100	4515	0
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			
II. Търговски и други вземания			
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	1	
Общо за група II:	*1-0080*	1	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	1-0200	1	0
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	4516	0

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал			
Записан и внесен капитал:	1-0411	4577	
Общо за група I:	*1-0410*	4577	0
III. Финансов резултат			
3. Текуща загуба	1-0455	-67	
Общо за група III:	*1-0450*	-67	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	4510	0
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	1-0500	0	0
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения			
4. Други	1-0618	6	
Общо за група I:	*1-0610*	6	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	6	0
СОБСТВЕН КАТИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	1-0800	4516	0

0 0

Забележка: Да се посочи метода на осчетоводяване на инвестициите

Дата на съставяне: 30.01.2018г

Съставител: Антоанета Стойкова

Ръководител: Добрин Данчев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Отговорен одитор:

Управител на одиторско дружество:

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 21.03.2018

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО ДОБРИН И ПАРТНЬОРИ ООД София Рег. № 038

Име на отчитащото се предприятие: **ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**
ТСИНВЕСТ БУРГАС ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ 204672652
РГ-05-

Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран неконсолидиран

Отчетен период: към 31.12.2017 год.

(в хил. лв.)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				**А. Приходи от дейността**			
I. Разходи по икономически елементи				*I. Нетни приходи от продажби на:*			
1. Разходи за материали	2-1120			3. Услуги	2-1560	4	
2. Разходи за външни услуги	2-1130	3		4. Други	2-1556		
3. Разходи за амортизации	2-1160	62		*Общо за група I:*	*2-1610*	4	0
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	3					
5. Разходи за осигуровки	2-1150	1		*II. Приходи от финансирания*	*2-1620*		
8. Други, в т.ч.:	2-1170	0	0				
други разходи	2-1172						
Общо за група I:	*2-1100*	71	0				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	71	0	**Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):**	*2-1600*	4	0
В. Печалба от дейността	2-1310			**В. Загуба от дейността**	*2-1810*		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	*2-1350*	71	0	**Г. Общо приходи (Б + IV + V)**	*2-1800*	4	0
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400		0	**Д. Загуба преди облагане с данъци**	*2-1850*	67	
V. Разходи за данъци	*2-1450*	0	0				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451			**Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)**	2-0455	67	
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	0	0	**в т.ч. за малцинствено участие**	2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0	0	**Ж. Нетна загуба за периода**	2-0455-2	67	0
Всичко (Г+ V + Е):	2-1500	71	0	**Всичко (Г + Е):**	2-1900	71	0

0

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 30.01.2018

Съставител: Антоанета Стойкова

Ръководител: Добрин Данчев

"ТСИНВЕСТ БУРГАС ЕАД"

Заверил съгласно одиторски доклад:
Отговорен одитор:

Управител на одиторско дружество:

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 21.03.2018

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО "ПУРИН И ПАРТНЬОРИ" ООД София Рег. № 038

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Име на отчитащото се предприятие: ТСИНВЕСТ БУРГАС ЕАД ЕИК по БУЛСТАТ 204672652

Вид на отчета: консолидиран/неконсолидиран неконсолидиран РГ-05-

Отчетен период: към 31.12.2017 год. **(в хил. лв.)**

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Текуща печалба / загуба	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба				
					общи	специализирани	други						
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1		1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	4-01											0	0
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нетна печалба/загуба за периода	4-05										-67		
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Емисия на капитал	4-16	4577										4577	
Салдо към края на отчетния период	4-17	4 577	0	0	0	0	0	0	0	0	-67	4510	0
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	4 577	0	0	0	0	0	0	0	0	-67	4510	0

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 30.01.2018

Съставител: Антоанета Стойкова

Ръководител: Добрин Данчев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Отговорен одитор:

Управител на одиторско дружество:

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО "ДЕЛОИТ И ПАРТНЬОРИ ООД" София Рег. № 039

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 21.03.2018

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

Име на отчитащото се предприятие: **ТСИНВЕСТ БУРГАС ЕАД** ЕИК по БУЛСТАТ 204672652

Вид на отчета: консолидиран /неконсолидиран неконсолидиран РГ-05-

Отчетен период: към 31.12.2017 год. (в хил. лв.)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период 31.12.2017	Предходен период 31.12.2016
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	4	
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-4	
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-5	
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	**3-2200**	-5	0
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	**3-2300**	0	0
В. Парични потоци от финансова дейност			
3. Постъпления от заеми	3-2403	5	
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	**3-2400**	5	0
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	**3-2500**	0	0
Д. Парични средства в началото на периода	*3-2600*	0	
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	*3-2700*	0	0
наличност в касата и по банкови сметки	*3-2700-1*	0	0

Дата на съставяне: 30.01.2018

Съставител: Антоанета Стойкова

Ръководител: Добрин Данчев

"ТСИНВЕСТ БУРГАС" ЕАД

Заверил съгласно одиторски доклад:

Отговорен одитор:

Управител на одиторско дружество:

"ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО" ДУРИН И ПАРТНЬОРИ ООД София Рег. № 036

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 21.03.2018

СПРАВКА ПО ОБРАЗЕЦ № 5

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

ЕИК по БУЛСТАТ **204672652**

РГ-05-

Име на отчитащото се предприятие: ТСИНВЕСТ БУРГАС ЕАД

Отчетен период: **към 31.12.2017 год.**

(в хил. лв)

	ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Преоценена стойностна (4+5-6)	Амортизация				Преоценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
			в началото на периода	на постъпилите през периода	на излезлите 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	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	**Имоти, машини, съоръжения и оборудване**																
1.	Земи (терени)	5-1001		862		862			862				0			0	862
2.	Сгради и конструкции	5-1002		3715		3715			3715		62		62			62	3653
	Обща сума I:	***5-1015***	***0***	***4577***	***0***	***4577***	***0***	***0***	***4577***	***0***	***62***	***0***	***62***	***0***	***0***	***62***	***4515***
IV.	**Нематериални активи**					0			0				0			0	0
	Обща сума IV:	***5-1030***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
V.	**Финансови активи (без дългосрочни вземания)**																
	Обща сума V:	***5-1045***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
VI.	**Търговска репутация**	***5-1050***				0			0				0			0	0
	Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	0	4577	0	4577	0	0	4577	0	62	0	62	0	0	62	4515

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

Дата на съставяне: 30.01.2018

Съставител: Антоанета Стойкова

Ръководител: Добрин Данчев

Заверил съгласно одиторски доклад:

Отговорен одитор:

Управител на одиторско дружество:

ПРИЛОЖЕНИЕ
към финансовия отчет за 2017 год.
на "ТСИНВЕСТ БУРГАС" ЕАД, гр. Бургас

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"ТСИНВЕСТ БУРГАС" ЕАД (наричано по-нататък още "дружеството") е еднолично акционерно, регистрирано по Търговския закон и е вписано в Агенция по вписванията. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. Бургас, ул. „Успенска" № 8, ет.2.

Дружеството има предмет на дейност: Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти и всякакви дейности, незабранени от закон.

Дружеството се управлява и представлява от Добрин Власев Данчев.

Дружеството има регистриран капитал в размер на 4 577 100,00 лева, разпределен в 45 771 броя обикновени поименни акции с номинал 100,00 лева всяка.

Дружеството е предприятие от група, в качеството си на предприятие-дъщеря на "ТРАНССТРОЙ БУРГАС" АД, със седалище гр. Бургас, ул. „Успенска", № 8. Предприятието-майка изготвя консолидиран финансов отчет.

2. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на дружеството е индивидуален финансов отчет и е изготвен на база Националните счетоводни стандарти (обн. ДВ, бр.3/12.01.2016 г., в сила от 01 януари 2016 г.).

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 12 юли - 31 декември 2017 г. Не е представена сравнителна информация за предходния период, тъй като Дружеството е регистрирано на 12.07.2017г.. Датата на изготвяне на отчета е 30 януари 2018 г. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. На ръководството на дружеството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип. Ръководството носи отговорност за оценяване способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ние не възнамеряваме да ликвидираме дружеството, нито да преустановяваме дейността му, освен ако на практика нямаме друга алтернатива, освен да постъпим по този начин.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

През представените периоди няма промени в счетоводната политика.

4. СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на финансовия отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са определени от Управляващия орган на дружеството. Спазвани са принципите на историческа цена и действащо предприятие.

При изготвянето на финансовия отчет са използвани някои счетоводни оценки и допускания. Те се базират на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това реалните резултати могат да бъдат различни от тези оценки и допускания.

4.2. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е изготвен и представен в български левове, която е отчетната валута на дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на чуждестранна валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на БНБ към датата на сделката. Закупената чуждестранна валута се оценява по курс на придобиване. Продадената чуждестранна валута се оценява по курс на продажба. Приходите и разходите, които възникват при уреждането на тези сделки, както и от преоценяването на валутни позиции в края на отчетния период, са признати в Отчета за приходите и разходите като "положителни/отрицателни разлики от промяна на валутни курсове".

На 01 юли 1997 г. в България е въведен Валутен борд. Съгласно него стойността на българския лев е фиксирана в съотношение към евро 1 EUR=1.95583 лв.

4.3. Приходи и разходи

Приходите се определят по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Приходите от продажби се признават както следва:

- продажба на продукция, стоки, материали, нематериални активи и дълготрайни материални активи - при фактуриране и прехвърляне на собствеността на продавача;
- продажби на услуги - в зависимост от етапа на завършеност и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени;
- лихви - текущо пропорционално на времева база;
- дивиденти - при установяване на правото за получаването им;
- лицензионни възнаграждения - съгласно договори.

Приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените разходи за нея.

4.4. Получени заеми

Получените заеми се признават първоначално по справедлива стойност на полученото. Последващото оценяване става на базата на амортизируема стойност, т.е. на подлежащото на връщане. Разходите по заемите от типа "такси за отпускане на кредит" се разсрочват пропорционално на времева база. Разходите за лихви се признават текущо в Отчета за приходите и разходите като "Разходи за лихви".

4.5. Нематериални активи

Един актив се признава и отчита като нематериален актив, когато отговаря на определението за такъв, при придобиването му може надеждно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност. Тя включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всякакви преки разходи, понесени от предприятието с цел подготовката на актива за използването му, като:

- разходи за подготовка на мястото, където ще се използва активът;
- разходи по доставката - като транспортни, куриерски и др.;
- разходи за инсталиране;
- разходи за хонорари на програмисти, консултанти, икономисти и други специалисти.

Първоначалната оценка на вътрешно създаден нематериален актив се получава като сбор от разходите, извършени в момента, в който активът за първи път е постигнал критериите за признаване - отговаря на определението за нематериален актив (установим нефинансов ресурс без физическа субстанция със съществено значение при употреба, от която се очакват икономически ползи), на цената на придобиване може да се направи надеждна оценка и се очакват икономически изгоди за дружеството.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- права върху интелектуална собственост - за срока на договора или разрешението;
- права върху индустриална собственост - за срока на договора или разрешението;
- програмни продукти - 2 години или срок на договора;
- продукти от развойна дейност - до 5 години;
- интернет-сайтове - за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева.

4.6. Дълготрайни материални активи

Първоначалната оценка на всеки дълготраен материален актив става по цена на придобиване. Тази цена включва:

- покупната цена, включително невъзстановими мита и данъци, включително произтичащи от

непризнат данъчен кредит във връзка с извършените преки разходи;
- всички разходи, които се отнасят пряко до привеждането на актива до мястото, където ще се използва, и в състоянието, в което ще се използва както е предвидено от ръководството на дружеството;
- първоначалната приблизителна оценка на разходите за демонтаж, преместване на актива и възстановяване на площадката, когато дружеството е поело задължение за извършването на такива разходи. Тези разходи се представят като провизия.

Разходи, които се отнасят пряко до придобиването на актива, са:

- за подготовка на обекта, например при изравняване на терен, върху който ще се строи сграда;
- за първоначална доставка и обработка - транспортни, за монтаж и други подобни;
- професионални хонорари - например на брокери, архитекти, инженери, адвокати, консултанти, нотариуси и други подобни.

Разходи, които не се включват в цената на придобиване са:

- разходи за пуск и други подобни предпроизводствени разходи;
- начални оперативни загуби;
- за обучение на персонала - за работа с нов актив, с нова категория клиенти;
- административни и други общи разходи.

Последващото оценяване на активите се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се представят в Отчета за приходите и разходите.

Разходи, които ще доведат до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от използването на актива се прибавят към стойността му. Всички други последващи разходи се отчитат като текущи през периода, през който са направени.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- сгради и съоръжения - 25 години;
- машини и оборудване - 3,33 години;
- автомобили -4 години;
- компютри и мобилни телефони - 2 години;
- други - 6,67 години.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева.

4.7. Лизингови договори

4.7.1. Когато дружеството е лизингополучател

При финансов лизингов договор дружеството отчита наетия актив по по-ниската от справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания. В баланса се признава и задължение в размер на определената в договора обща сума на наемните плащания. Разликата се признава за финансов разход за бъдещи периоди, който се отчита като текущ финансов разход през периода на договора. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират като останалите амортизируеми активи.

При експлоатационен лизингов договор дружеството отчита като разходи за външни услуги плащанията за наем на актив.

4.7.2. Когато дружеството е лизингополучател

При финансов лизингов договор дружеството отчита вземане в размер на определените в договора наемни плащания, които включват справедливата стойност на отдадения актив и финансов приход за бъдещи периоди, които се признават като текущи финансови приходи през периода на договора. Дружеството отписва актива по неговата балансова стойност.

При експлоатационен лизингов договор дружеството отчита наемните вноски като приходи от продажби на услуги.

4.8. Обезценка на активите на дружеството

Към датата на съставяне на баланса дружеството преразглежда балансовата стойност на активите си с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

Дружеството прави индивидуална преценка за всеки актив и в случаите, когато възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, то последната следва да бъде намалена и сумата се отчита като загуба от обезценка.

Възстановимата стойност е по-високата стойност от нетната продажна цена и стойността в употреба на един актив.

4.9. Финансови активи

Финансови активи са парични средства и следните категории финансови инструменти: кредити и вземания, първоначално възникнали в дружеството; финансови активи, държани за търгуване; финансови активи, държани до настъпване на падеж и финансови активи, обявени за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от намеренията на дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на сделката. Това става първоначално по себестойност, равна на даденото за вложението, вкл. разходите по извършване на сделката.

Отписването на финансов актив става когато се реализират правата, настъпи отказ от правата или изтече срокът за реализиране на правата.

Към датата на съставяне на баланса дружеството извършва тестове за обезценка и при наличие на признаци за обезценка признава загуби от обезценка.

4.10. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси в дружеството включват материали, продукция, стоки и незавършено производство. В себестойността им се включват всички разходи по закупуване и преработка и други разходи, пряко свързани с тях. Към края на всеки отчетен период стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от балансовата стойност или нетната реализируема стойност. Сумата на обезценката се признава като загуба от обезценка.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с необходимите разходи за завършване и продажба. В случай, че в предходни периоди е била признавана загуба от обезценка и се окаже, че новата нетна реализируема стойност е по-висока, то се признава възстановяване на загуба от обезценка, което не може да надвишава вече признатата загуба от обезценка.

Дружеството определя разхода на стоково-материалните си запаси, като прилага формулата средно претеглена стойност. При продажби балансовата им стойност се признава като разход през периода на признаване на прихода от продажба.

4.11. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвнесен или дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна ставка на база облагаемия доход за годината.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано във финансовия отчет.

Пасиви по отсрочени данъци се представят в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които активът да се реализира.

4.12. Парични наличности и парични еквиваленти

Дружеството представя като парични наличности своите налични пари в брой или в безсрочни депозити. Парични еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са леснообратими в парични наличности.

4.13. Капитал

Регистрираният капитал отразява номиналната стойност на акциите/дяловете на дружеството. Натрупаната печалба (загуба) от минали години включва неразпределената печалба и непокритата загуба от минали години.

Резервите са:

- общи (законови);
- от последващи оценки;
- други.

4.14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало програми за доходи след напускане на персонала.

Дружеството отчита като краткосрочни задълженията си към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на баланса, както и неизплатените заплати.

4.15. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват: възникнали първоначално в дружеството пасиви (търговски и по финансов лизинг); финансови пасиви, държани за търгуване и финансови пасиви, държани до настъпване на падеж.

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им. Оценяват се първоначално по себестойност, равна на справедливата стойност на полученото за вложението, вкл. всички разходи по сделката.

Последваща оценка на финансовите пасиви е по амортизируема стойност, с изключение на държаните за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност.

Дружеството отписва финансов пасив, когато погаси задълженията, настъпи отмяна на задълженията или изтече срокът за уреждане на задълженията.

Получените банкови заеми се признават по сумата, подлежаща на плащане. Лихвите по заемите се отчитат като текущи финансови разходи. Таксите за управление на дългосрочни заеми се разсрочват пропорционално на времева база за срока на заема.

4.16. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения, произтичащи от минали събития, уреждането на които се очаква за породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на дружеството.

Сумата, призната като провизия, е най-добрата приблизителната оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждане на задължението.

Провизиите се преразглеждат всяка година към датата на баланса и при необходимост стойността им се коригира.

Дружеството не отчита в баланса условни активи и условни пасиви, а ги представя извън баланса.

5. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

5.1. Дълготрайни материални активи

Дружеството има придобити чрез апорт дълготрайни материални активи през 2017г., които са заведени в следните категории и суми:

Категория ДМА	Отчетна стойност	Начислена амортизация за 2017г.	Балансова стойност към 31.12.2017г.	Балансова стойност към 31.12.2016г.
Земи (терени)	862	-	862	
Сгради и конструкции	3715	62	3653	

Общо	4577	62	4515	

5.2. Дълготрайни нематериални активи

Дружеството не използва в дейността си дълготрайни нематериални активи през 2017г.

6. Финансови инструменти

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството няма инвестиции в дъщерни предприятия.

6.2. Вземания

Видове вземания	към 31.12.2017 г. в хил.лв.	към 31.12.2016 г. в хил.лв.
Вземания от клиенти	1	
ОБЩО	1	

Вземанията са представени по стойността им при възникване. Всички вземания са краткосрочни. Не е отчитана обезценка, тъй като дружеството счита, че ще ги реализира в размера, посочен в баланса.

6.4 Данъчни вземания

Към 31.12.2017г. дружеството няма данъчни вземания.

6.5 Парични средства

Видове парични средства	към 31.12.2017 г. в хил.лв.	към 31.12.2016 г. в хил.лв.
Парични средства в брой и по банкови сметки	-	
ОБЩО	-	

6.6. Краткосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2017 г. в хил.лв.	към 31.12.2016 г. в хил.лв.
Получен търговски заем	5	
Други	1	
ОБЩО	6	

7. Капитал

Основният капитал на дружеството отразява записания и внесен капитал.

8. Доходи на персонала

Към 31 декември 2017 г. в дружеството няма нает персонал по трудов договор. Ползвани са услугите на физическо лице по извънтрудово правоотношение /граждански договор/ и са изплатени възнаграждения на изпълнителния директор на Дружеството.

8.1. Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	2017 (хил.лв.)	2016 (хил.лв.)
Разходи за възнаграждения	3	
Разходи за социални осигуровки	1	
ОБЩО	4	

8.2. Задължения към персонала и към осигурителни институции

Задълженията на Дружеството към персонала и осигурителните институции към 31.12.2017г. са под 1 хил.лв.

9. Разходи

9.1. Разходи за външни услуги

	2017 (хил.лв.)	2016 (хил.лв.)
Видове	5	
Такса към АВ Имотен регистър	5	
ОБЩО		

9.2. Други разходи

Дружеството няма отчетени други разходи през 2017г.

10. Финансови приходи и разходи

Отчетените през 2017г. в Дружеството финансови приходи и разходи са на стойност под 1 хил.лв.

11. Данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на данъчна ставка за 2017 г. в размер на 10% (2016 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходите и разходите са равнени както следва:

	2017 (хил.лв.)		2016 (хил.лв.)	
	базисна сума	данъчен ефект при 10%	базисна сума	данъчен ефект при 10%
Финансов резултат за периода преди данъци	-67	-		
Очакван разход за данък		0		
Корекции – данъчни амортизации	-4	-		
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи	62	-		
Текущ разход за данък	-9	-		
Действителен приход/(разход) за данък, нетно	-9	-		

12. Сделки със свързани лица

Дружеството не притежава контрол в дъщерни предприятия. През 2017 г. са извършвани сделки с предприятието-майка и със свързано лице на предприятието-майка, като не са прилагани специални условия.

През 2017 за извършени следните сделки със свързани лица:

	2017 (хил.лв.)	2016 (хил.лв.)
Получен заем	5	
Приходи от услуги	4	

През 2017 са извършени сделки с членовете на органите на управление и административния персонал както следва:

	2017 (хил.лв.)	2016 (хил.лв.)
Изплатени заплати и хонорари	1	
Изплатени осигуровки	1	

Към 31 декември 2017 г. има неуредени разчети със свързани лица както следва:

	вземания (хил.лв.)	задължения (хил.лв.)
Свързано лице на предприятието майка		5

13. Събития, настъпили след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на публикуването му не са настъпили коригиращи и некоригираши събития.

14. Политика на ръководството по отношение на риска

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагане на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това дружеството не ползва финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено дружеството, са изброени по-долу.

a. Валутен риск

Дружеството няма сделки в чуждестранна валута и поради това не е изложено на валутен риск.

b. Лихвен риск

Произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по предоставените средства, които са с фиксиран лихвен процент.

c. Кредитен риск

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на баланса, както е посочено по-долу:

	2017 (хил.лв.)	2016 (хил.лв.)
Вземания от клиенти и доставчици	1	
ОБЩО	1	

Ръководството на дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи са такива с висока кредитна оценка.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

15. Други оповестявания

a. Информация съгл. Чл. 30, ал. 1 от Закона за счетоводството

Дружеството няма начислени суми за ползваните услуги от регистрираните одитори .

b. Заведени съдебни дела от и срещу дружеството

Няма заведени съдебни дела от и срещу дружеството.

16. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2017 г. на дружеството е официално одобрен за публикуване на 21 февруари 2018 г. с Протокол от едноличния собственик на капитала.

21.02.2018г., гр. Бургас

Изпълнителен директор:

/Добрин Данчев/

"ТСИНВЕСТ БЪЛГАРИЯ" ЕАД БУРГАС