„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за приходите и разходите
Счетоводен баланс
Отчет за собствения капитал
Отчет за паричните потоци
Приложения към годишния финансов отчет
Справка за нетекущите активи- Приложение № 5

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

	Сума (хил.лв.)				Сума (хил.лв.)		
НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Приложени	Текуща година	Предходна година	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Приложени	Текуща година	Предходна година
		1	2			1	2
А. Разходи				**Б. Приходи**			
I.Разходи за оперативна дейност				**I.Приходи от оперативна дейност**			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		509	800	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		682	852
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		81	53	- продукция		667	818
-суровини и материали		2	1	- услуги		15	34
-външни услуги		79	52	в т.ч. приходи от наеми		15	3
3.Разходи за персонала, в т.ч.:		55	51	Други приходи, в т.ч.:			
-разходи за възнаграждения		47	43	Приходи от продажби на дълготрайни активи		4	0
-разходи за осигуровки		8	8	**Общо за група I**		**687**	**852**
Разходи за амортизации		1	1	**II.Финансови приходи**			
Други разходи, в т.ч.:		70	81	Други лихви и финансови приходи		15	15
-Балансова стойност на продадените активи		0	28	**Общо за група II**		**15**	**15**
- провизии		0	10				
Общо за група I		**716**	**986**				
II.Финансови разходи							
Разходи за лихви и други финансови разходи		466	487	**Б.Загуба от обичайна дейност**		**480**	**606**
Общо за група II		**466**	**487**	**Общо приходи (I+II)**		**702**	**867**
Общо разходи (I+II)		**1182**	**1473**	**В.Счетоводна загуба (общо разходи – общо приходи)**		**480**	**606**
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		**0**	**-1**	**Г.Загуба (В+IV)**		**480**	**605**
Всичко (Общо разходи +IV+Г)		**1182**	**1472**	**Всичко (Общо приходи+Г)**		**1182**	**1472**

Настоящият финансов отчет е одобрен от Управителя на ..... г

Съставител:
(„Иком Консулт-М" ЕООД)

ИКОМ КОНСУЛТ М ЕООД LTD. ICOM CONSULT

Управител:
(Асаф Щерн)

ТИВОН ПРОПЪРТИС ЕООД TIVON PROPERTIES LTD SOFIA

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

АКТИВ				ПАСИВ			
	Сума (хил.лв.)				Сума (хил.лв.)		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Приложение	Текуща година	Предх одна година	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Приложение	Текуща година	Предходна година
		1	2			1	2
А.Записан, но невнесен капитал				**А. Собствен капитал**			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				**I. Записан капитал**		**6722**	**6722**
II. Дълготрайни материални активи				Други видове записан капитал		6722	6722
Земи и сгради в т.ч.:		975	975	**V. Натрупана печалба(загуба) от минали години:**			
- земи		975	975	-неразпределена печалба		2420	2420
Съоръжения и др.		1	1	-непокрита загуба		-6027	-5422
Общо за група II:		**976**	**976**	**Общо за група V:**		**-3607**	**-3002**
III. Дългосрочни финансови активи				**VI.Текуща печалба(загуба)**		**-480**	**-605**
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		8991	8991	**Общо за раздел А:**		**2635**	**3115**
Други заеми		297	297	**В.Провизии и сходни задължения**			
Общо за група III:		**9288**	**9288**	Други провизии и сходни задължения		65	60
IV.Отсрочени данъци		**7**	**6**	**Общо за раздел Б:**		**65**	**60**
Общо за раздел Б:		**10271**	**10270**	**В.Задължения**			
В. Текущи /краткотрайни/ активи				Задължения към финансови предприятия		592	798
I. Материални запаси				до 1 година		208	798
Незавършено производство		74	17	Получени аванси		20	47
Продукция и стоки в т.ч.:		1670	2169	до 1 година		20	47
- продукция		1670	2169	Задължения към доставчици		11	11
Общо за група I:		**1744**	**2186**	до 1 година		11	11
II. Вземания				над 1 година		0	0
Вземания от клиенти и доставчици		324	124	Задължения към предприятия от група		9383	8902
в т.ч. над 1 година				над 1 година		9383	8902
Вземания от предприятия от група		420	395	Други задължения		131	143
в т.ч. над 1 година		420	395	до 1 година		131	143
Други вземания		30	16	**в това число**			
в т.ч. над 1 година		30	16	-към персонала		5	0
Общо за група II:		**774**	**535**	до 1 година		5	0
IV. Парични средства				- осигурителни задължения		2	1
Касови наличности и сметки в страната		47	84	до 1 година		2	1
- в брой		45	40	-данъчни задължения		124	142
- в разплащателни сметки		2	44	до 1 година		124	142
Общо за група IV:		**47**	**84**	**Общо за раздел В:**		**10137**	**9901**
Общо за раздел В:		**2565**	**2805**	до 1 година		370	999

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

				над 1 година		9767	8902
Г.Разходи за бъдещи периоди		**1**	**1**	**Г.Финансирания и приходи за бъдещи периоди**		**0**	**0**
Сума на актива (А+Б+В+Г)		**12837**	**13076**	**Сума на пасива (А+Б+В+Г)**		**12837**	**13076**

Настоящият финансов отчет е одобрен от Управителя на ..... г

Съставител:
(„Иком Консулт-М" ЕООД)

Управител:
(Асаф Шерн)

ИКОМ КОНСУЛТ М ЕООД LTD. ICOM CONSULT

TIVON PROPERTIES LTD SOFIA

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(хил.лева)

		Записан капитал	Премии от емисия	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		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.Салдо в началото на отчетния период		**6722**							**2420**	**-6422**	**-605**	**3115**
2.Финансов резултат за текущия период											-480	-480
3.Покриване на загуба										-605	605	0
4.Собствен капитал към края на отчетния период (1+2+3)		**6722**							**2420**	**-6027**	**-480**	**2635**

Настоящият финансов отчет е одобрен от Управителя на ..... г

Съставител:
(„Иком Консулт-М" ЕООД)

Управител:
(Асаф Щерн)

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.

(хил.лева)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	552	301	251	885	214	671
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		49	-49		52	-52
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни		3	-3	0	0	0
Други парични потоци от основна дейност		73	-73		69	-69
Общо раздел А	**552**	**426**	**126**	**885**	**335**	**550**
Б.Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци,свързани с дълготрайни активи	0	0	0		28	-28
Общо раздел Б	**0**	**0**	**0**	**0**	**28**	**-28**
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	74	206	-132	1042	1475	-433
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и др.подобни		31	-31		60	-60
Общо раздел В	**74**	**237**	**-163**	**1042**	**1535**	**-483**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**626**	**663**	**-37**	**1927**	**1898**	**29**
Д. Парични средства в началото на периода	**X**	**X**	**84**	**X**	**X**	**55**
Е. Парични средства в края на периода	**X**	**X**	**47**	**X**	**X**	**84**

Настоящият финансов отчет е одобрен от Управителя на ..... г

Съставител:
(„Иком Консулт-М" ЕООД)

Управител:
(Асаф Щерн)

1.	**Счетоводна политика**
	Този финансов отчет е изготвен съгласно принципа на историческа цена.
1.1.	**Принцип на действащо предприятие**
	Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на дружеството считат, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.
1.2.	**Сделки в чуждестранна валута**
	Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за приходите и разходите.
	Значими валутни курсове:

	Към 31 декември	
	2017 г.	**2016 г.**
1 евро се равнява на	1,95583	1.95583

1.3.	**Дълготрайни материални активи**
	Възприетият стойностен праг на същественост, под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лева.
	Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Преки са разходите, които са необходими за привеждане на актива в работно състояние в съответствие с предназначението му
	След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален

	актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.
	С последващите разходи, свързани с отделен материален дълготраен актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.
	Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали. В края на всеки отчетен период временно изведените дълготрайни материални активи се проверяват за обезценка по реда на СС 36—Обезценка на активи.
	Дълготрайните материални активи се отписват при продажба или когато не се очакват никакви икономически изгоди от използването на актива или при освобождаването от него.
	Когато дълготраен материален актив се трансформира в стока не се отчита печалба или загуба. Цената на придобиване на стоката е балансовата стойност на отписания дълготраен материален актив.
	Когато дълготраен материален актив се трансформира в акции или дялове, то тогава разликата между първоначалната оценка на акциите или дяловете и балансовата стойност на отписания дълготраен актив се отчита като печалба или загуба.
	Амортизируемата стойност на дълготрайните материални активи е равна на отчетната им стойност. Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод спрямо предполагаемия срок на годност. Сроковете на годност се определят според периодът, през който се предполага, че амортизируемите активи ще бъдат използвани от предприятието, като се вземе в предвид тяхното предполагаемо физическо износване и морално остаряване и са определени сроковете, както следва:

		Години
	Сгради	25
	Компютърна техника	2
	Машини и оборудване	3,33
	Транспортни средства	4
	Стопански инвентар	6,66

	Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба, независимо от причините за това.
1.4.	**Нематериални активи**

	Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
	Нематериален актив от развойна дейност се амортизира в срок до 5 години от възникването му.
	След първоначалното признаване Дружеството отчита нематериалните активи по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.
	Разходите, направени за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност на нематериален актив, се признават за текущи разходи в периода на възникването им.
	Амортизируемата стойност на нематериалните активи е равна на отчетната им стойност. Нематериалните активи се амортизират по линейния метод според предполагаемия им срок на годност. Сроковете на годност се определят според периодът, през който се предполага, че амортизируемите активи ще бъде използвани от предприятието, като се взема предвид тяхното предполагаемо морално остаряване и са определени по класове както следва:
	Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. Начисляването на амортизацията се преустановява от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба, независимо от причините за това.
1.5.	**Обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи**
	За амортизируемите активи ръководството извършва регулярно тест за обезценка, когато събития или промени в обстоятелствата са признак, че балансовата стойност на актива може да не е възстановима.
	Загуба от обезценка се признава до размера, с който балансовата стойност на актива превишава неговата възстановима стойност. Възстановимата стойност на актива е по-голямата от следните две стойности: (1) неговата справедлива цена без съпътстващите разходи за продажба и (2) неговата стойност в употреба.
	Активи, за които е била призната загуба от обезценка се прави последващ тест за евентуално възстановяване на обезценката на всяка дата на изготвяне на финансови отчети.
1.6.	**Парични средства**

	Паричните средства са краткосрочни финансови активи под формата на парични наличности и/или парични еквиваленти. Паричните наличности са налични в брой пари и безсрочни депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.
1.7.	**Стоково-материални запаси**
	Стоково-материалните запаси се оценяват първоначално по доставната стойност, която представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние.
	Методът за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е "средно-претеглен", при който средно претеглената стойност за всяка единица стоково-материален запас се определя от сбора на средно претеглената стойност на наличните сходни стоково-материални запаси в началото на периода и стойността на сходните, закупени или произведени през периода стоково-материални запаси, който сбор се разделя на количеството на сходните стоково- материални запаси - носители на тези стойности. Средната стойност се изчислява на месечна основа
	Стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността. В края на отчетния период се прави оценка на нетната реализируема стойност на стоково-материалните запаси. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за осъществяване на продажбата.
1.8.	**Финансови активи**
	Дружеството класифицира финансови активи като вземания, възникнали първоначално в предприятието.
	След първоначалното признаване Дружеството оценява вземанията по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективната лихва, намалена с последващи разходи за обезценка за трудносъбираеми вземания, основаваща се на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават на разход в периода, в който бъдат установени.
1.9.	**Провизии**
	Провизиите се признават, когато Дружеството има настоящо правно или конструктивно задължение като резултат от минало събитие, за чието погасяване ще е необходимо да бъде извършен разход на ресурси, които носят икономическа изгода, като е възможно да

	бъде извършена надеждна оценка на сумата за погасяване на задължението.
1.10.	**Данъчни временни разлики**
	Данъчните временни разлики се начисляват по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност, формирана за целите на счетоводното отчитане. При изчисляването на данъчните временни разлики се използват данъчни ставки, които се отнасят за периодите на обратно проявление на данъчните временни разлики.
1.11.	**Лизинг**
	Лизингови договори, при които наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива, като в крайна сметка правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено, се третират от Дружеството като финансов лизинг. Всички други лизингови договори се третират като експлоатационен лизинг.
	Счетоводно отчитане на лизингови договори, когато дружеството е лизингополучател
	Финансов лизинг
	Финансовият лизинг се признава като актив и пасив в счетоводния баланс на Дружеството с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък—по сегашната стойност на минималните лизингови плащания. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга, нетно от лихвите, се включват в други дългосрочни задължения. Лихвите се признават като разход в отчета за приходите и разходите за периода на наемния договор. ДМА придобити чрез финансов лизинг се амортизират в съответствие с възприетата амортизационна политика за подобни амортизируеми собствени активи.
	Експлоатационен лизинг
	Плащанията във връзка с експлоатационен лизинг се отнасят като разход в отчета за приходите и разходите на равни вноски за периода на наемния договор. При прекратяване на лизинговия договор преди изтичане на лизинговия период, всяко плащане под формата на неустойка се признава като разход в периода, в който договорът е бил прекратен.
1.12.	**Признаване на приходи**
	Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Приходът се признава, когато: (а) е вероятно предприятието да има икономическа

	изгода, свързана със сделката; (б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена; (в) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени; и (г) приходите за всяка сделка се признават едно-временно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите). Приходът не се признава, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени.
	Приходи от продажба на продукция
	Приходът от продажбата на продукция се признава, когато са изпълнени едновременно следните условия: (а) продавачът е прехвърлил на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността; (б) продавачът не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните активи; (в) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена; (г) продавачът има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата; и (д) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.
	Приходи от извършване на услуги
	Приходът, свързан със сделката за извършване на услуги, се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Резултатът от сделката за извършване на услуги се оценява надеждно, когато са изпълнени едновременно следните условия: (а) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена; (б) предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката; (в) етапът на завършеност на сделката за извършване на услуги към датата на съставянето на счетоводния баланс може надеждно да се определи; и (г) разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката могат надеждно да бъдат измерени. Етапът на завършеност на сделката се определя, като се направи проверка на извършената работа
	Приходи от лихви, лицензионни възнаграждения и дивиденти
	Приходите от лихви са признават текущо пропорционално на времената база, която отчита ефективния доход от актива.
1.13.	**Сделки със свързани лица**
	За целта на изготвянето на настоящият финансов отчет собствениците на капитала, неговите дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителните органи, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват редица сделки със свързани лица.
1.14	**Инвестиционни имоти**
	Дружеството оценява първоначално инвестиционните си имоти по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани.

	При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента
	В първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват, т.е. не се отчитат отделно, всички трайно прикрепени дългосрочни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си.
	Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.
	Модел на цена на придобиване
	След първоначалното признаване Дружеството, оценява всеки от своите инвестиционни имоти, използвайки препоръчителния подход в СС 16—Дълготрайни материални активи, т.е. по цена на придобиване минус всички натрупани амортизационни отчисления и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива.
1.15.	**Събития настъпили след датата на баланса**
	Събитията, както благоприятни, така и неблагоприятни, които настъпват между датата на годишния финансов отчет и датата, на която годишният финансов отчет е одобрен за публикуване могат да бъдат: *(а) коригиращи събития* - събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет, и *(б) некоригиращи събития* - събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.
	Дружеството коригира признатите суми или признава суми, които не са били признати, за да отрази коригиращите събития.
	Предприятието не коригира признати суми или не признава суми, които не са били признати, когато са налице некоригиращи събития.
1.16.	**Дивиденти**
	Предложените или декларираните след датата на годишния финансов отчет дивиденти не се признават като задължение на датата на годишния финансов отчет. Те само се оповестяват в приложението към годишния финансов отчет.
1.17.	**Приблизителни счетоводни стойности, фундаментални греши и промени в счетоводната политика**

	Приблизителните стойности подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат на допълнително натрупан опит или последващо развитие.
	Ефектът от промяната на приблизителните счетоводни стойности се включва при определянето на печалбата или загубата, както следва:
	а) за периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
	б) за периода на промяната и бъдещите периоди—ако промяната засяга и тях.
	Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за приходите и разходите, която е била използвана за приблизителната стойност преди това.
	Фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация от предходния отчетен период следва да се преизчисли.
	Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.
	Промени в счетоводната политика се извършват само когато 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.
	Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната трябва да бъде отразена като корекция на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация трябва да бъде преизчислена. Разликата от преизчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се посочва като корекция на неразпределената печалба (непокритата загуба).
	Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определена.
	Промяната в счетоводната политика, произтичаща от приемането на нов или от изменението или допълнението на съществуващ счетоводен стандарт, се отчита съгласно изискванията, посочени в новия или в изменения счетоводен стандарт,ако такива са определени. Когато в съответния счетоводен стандарт не са определени изисквания за отчитане на промяната в счетоводната политика, тя се отчита съгласно изискванията на СС 8.
1.18.	**Финансово управление на риска**

Фактори, определящи счетоводния риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица счетоводни рискове, в това число на ефекта от промяна на валутните курсове, лихвените проценти, кредитен и ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху счетоводните показатели на Дружеството.

(1)Валутно-курсов риск

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения с чуждестранни партньори, което предполага, че част от разчетите, приходите и разходите са деноминирани в чуждестранна валута. Дружеството не е изложено на значителен валутно-курсов риск, тъй като всички сделки се договарят, извършват и отчитат в ЕВРО, чийто курс спрямо българския лев при условията на Валутен борд е фиксиран 1.95583 лв. за 1 ЕВРО.

(2) Кредитен риск

Дружеството има експозиция, свързана с кредитен риск.

(3) Лихвен риск

Дружеството няма лихвоносни активи, отделени изрично за тази цел.

2. *Приходи от продажби*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Приходи от продажба на продукция	*667*	*818*
Приходи от продажби на услуги	*15*	*34*
в т.ч. приходи от наеми	*15*	*3*
Приходи от продажби на ДМА	*4*	*0*
Приходи от отписани задължения	*1*	*0*
Приходи от лихви	*15*	*15*
Общо приходи	*702*	*867*

3. *Разходи за суровини, материали и външни услуги*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Разходи за материали	*2*	*1*
Разходи за външни услуги	*79*	*52*
– ел.енергия, отопление, вода	*2*	*2*
– счетоводни,одиторски,консултантски услуги	*28*	*28*
– застраховки	*2*	*2*
– реклама	*10*	*-*
– телефонни услуги, куриерски, интернет	*4*	*4*
– др.разходи	*6*	
– такси	*4*	*7*

	– комисионни	*7*	*2*
	– СМР	*10*	
	– ремонт и поддръжка на ДМА	*6*	*7*
	Общо разходи за материали и външни услуги	*81*	*53*
	Начислените през 2017 г. разходи за независим финансов одит са в размер на 4 хил. лв.		
4.	***Разходи за амортизации***		

		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Разходи за амортизации	*1*	*1*

5.	***Разходи за персонала***		

		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Разходи за възнаграждения	*47*	*43*
	Разходи за осигуровки	*8*	*8*
	Общо разходи за възнаграждения и осигуровки	*55*	*51*
	Средносписъчния брой на персонала по категории е 3 души.		
6.	***Други разходи***		

		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Намаление на запасите на продукция и незавършено производство	*509*	*800*
	Други разходи	*70*	*81*
	в т.ч. - балансова стойност на продадените активи (земя)		*28*
	- провизии		*10*
	- командировки	*24*	*19*
	- неприсъщи	*14*	*1*
	- без документ	*6*	
	- отписани вземания	*5*	
	- местни данъци и такси	*21*	*23*
7.	***Финансови разходи***		

		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Разходи за лихви и банкови такси	*466*	*487*
	Други данъци,алтернативни на корпоративния данък	*0*	*-1*

8. Дълготрайни материални активи

	Земи и сгради	Машини,произв. оборудване и апаратура	Транспортн и средства	Стопански инвентар	Общо
Годишен период към 31 декември 2016 г					
Начална балансова стойност	975	0	0	2	977
Новопридобити					
Отписани					
Амортизация				1	1
Крайна балансова стойност	975	0	0	1	976
Към 31 декември 2017г.					
Отчетна стойност	975	40		80	1095
Натрупана амортизация		40		79	119
Крайна балансова стойност	975	0		1	976

9. Дълготрайни нематериални активи

	Програмни продукти	Други НДМА	Общо ДНМА
Годишен период към 31 декември 2016г			
Начална балансова стойност		19	19
Новопридобити			
Отписани			
Амортизация		19	19
Крайна балансова стойност		0	0
Към 31 декември 2017г			
Отчетна стойност		19	19
Натрупана амортизация		19	19
Крайна балансова стойност		0	0

10. Дългосрочни финансови активи и отсрочени данъци

	Дългосрочни финансови активи	Отсрочени данъци	Други заеми
Годишен период към 31 декември 2016г			
Начална балансова стойност	8991	6	297
Новопридобити		1	
Отписани			
Амортизация			
Крайна балансова стойност	8991	7	297

	Към 31 декември 2017г			
	Отчетна стойност	*8991*	*7*	*297*
	Натрупана амортизация			
	Крайна балансова стойност	***8991***	***7***	***297***

11.	***Стоково-материални запаси***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Незавършено производство	*74*	*17*
	Продукция	*1670*	*2169*

12.	***Краткосрочни вземания***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Вземания от клиенти	*324*	*124*
	Вземания от предприятия от група	*420*	*395*
	Други вземания, в т.ч.	*30*	*16*
	- платени гаранции		*1*
	- лихви в/у заеми	*30*	*15*

13.	***Парични средства***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Парични средства в брой	*45*	*40*
	Парични средства в разплащателни сметки	*2*	*44*

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства се състоят от паричните наличности посочени по-горе.

14.	***Разходи за бъдещи периоди***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Разходи за застраховки	*1*	*1*

15.	***Основен капитал***		
		Брой дялове/акции	***Стойност в хил.лв.***

	Към 31 декември 2017г			
	Отчетна стойност	*8991*	*7*	*297*
	Натрупана амортизация			
	Крайна балансова стойност	***8991***	***7***	***297***

11.	***Стоково-материални запаси***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Незавършено производство	*74*	*17*
	Продукция	*1670*	*2169*

12.	***Краткосрочни вземания***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Вземания от клиенти	*324*	*124*
	Вземания от предприятия от група	*420*	*395*
	Други вземания, в т.ч.	*30*	*16*
	- платени гаранции		*1*
	- лихви в/у заеми	*30*	*15*

13.	***Парични средства***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Парични средства в брой	*45*	*40*
	Парични средства в разплащателни сметки	*2*	*44*

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства се състоят от паричните наличности посочени по-горе.

14.	***Разходи за бъдещи периоди***		
		Година, завършила на 31 декември	
		2017 г.	***2016 г.***
	Разходи за застраховки	*1*	*1*

15.	***Основен капитал***		
		Брой дялове/акции	***Стойност в хил.лв.***

	31 декември 2016 г.		*6722*
	31 декември 2017 г.		*6722*

16. *Натрупана печалба (загуба) от минали години и текуща печалба (загуба)*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Натрупана печалба от минали години	*2420*	*2420*
Непокрита загуба	-6027	-5422
Текуща загуба	-480	-605

17. *Провизии и сходни задължения*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Други провизии	65	60

18. *Дългосрочни задължения*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Задължения по банкови кредити	*592*	*798*

19. *Краткосрочни задължения*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Получени аванси	20	47
Задължения към доставчици	11	11
Задължения към предприятия от група	9383	8902
Други задължения	131	143
в т.ч. – към персонала	5	0
- данъчни задължения	124	142
- осигурителни задължения	2	1

Задълженията по банков кредит са ефективно обезпечени със законова/ договорна ипотека .

20. *Свързани лица*

През 2017 г. Дружеството е осъществявало сделки със свързаните си лица:
- *приход от „Президент –Сити Парк" ЕООД е в размер на 12 хил.лв,*
- *разход от „Ицхак Щерн и партньори" ООД-Израел в размер на 23 хил.лв*

	31 декември 2016 г.		*6722*
	31 декември 2017 г.		*6722*

16. *Натрупана печалба (загуба) от минали години и текуща печалба (загуба)*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Натрупана печалба от минали години	*2420*	*2420*
Непокрита загуба	-6027	-5422
Текуща загуба	-480	-605

17. *Провизии и сходни задължения*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Други провизии	65	60

18. *Дългосрочни задължения*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Задължения по банкови кредити	*592*	*798*

19. *Краткосрочни задължения*

	Година, завършила на 31 декември	
	2017 г.	***2016 г.***
Получени аванси	20	47
Задължения към доставчици	11	11
Задължения към предприятия от група	9383	8902
Други задължения	131	143
в т.ч. – към персонала	5	0
- данъчни задължения	124	142
- осигурителни задължения	2	1

Задълженията по банков кредит са ефективно обезпечени със законова/ договорна ипотека .

20. *Свързани лица*

През 2017 г. Дружеството е осъществявало сделки със свързаните си лица:
- *приход от „Президент –Сити Парк" ЕООД е в размер на 12 хил.лв,*
- *разход от „Ицхак Щерн и партньори" ООД-Израел в размер на 23 хил.лв*

21.	***Поети ангажименти***
	Дружеството няма поети ангажименти към 31.12.2017 г.
22.	***Условни активи и пасиви***
	Данъчните служби могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите за петте последователни години от отчетния данъчен период и да наложат допълнителни данъчни актове или глоби. На Ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на съществени задължения в тази област
23.	***Събития след датата на баланса***
	Няма съществени събития, след датата на баланса, които оказват влияние върху годишния финансов отчет.

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

Справка за нетекущите / дълготрайните активи / Приложение № 5 към СС 1

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 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	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.Нематериални активи															
Концесии, патенти,лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	19			19			19	19	0		19			19	0
Общо за група I:	**19**	**0**	**0**	**19**	**0**	**0**	**19**	**19**	**0**	**0**	**19**	**0**	**0**	**19**	**0**
II. Дълготрайни материални активи															
Земи и сгради в т.ч.	975			975			975				0			0	975
-земи	975			975			975				0			0	975
-сгради															
Машини,производствено оборудване и апаратура	40			40			40	40			40			40	0
Съоръжения и други	80			80			80	78	1		79			79	1
в т.ч.транспортни средства	45			45			45	45			45			45	0
Общо за група II:	**1129**	**10**	**28**	**1111**	**0**	**0**	**1111**	**118**	**0**	**0**	**118**	**0**	**0**	**118**	**993**
III.Дълготрайни финансови активи															
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	8991			8991			8991				0			0	8991
Други заеми	297			297			297				0			0	297
Общо за група III:	**9288**	**0**	**0**	**9288**	**0**	**0**	**9288**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9288**

„ТИВОН ПРОПЪРТИС" ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017 г.
Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

IV.Отсрочени данъци	6	1	0	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Общо за нетекущи /дълготрайни / активи I+II+III+IV	10408	1	0	10409	0	0	10409	137	1	0	138	0	0	138	10271

Настоящият финансов отчет е одобрен от Управителя на ..... г.

Съставител:
(„Иком Консулт-М" ЕООД)

Управител:
(Асаф Щери)