1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Тера Имобилен ЕООД (Дружеството) е създадено през м.09.2006 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Георги Белов № 2. Съдебната регистрация на дружеството е от 2006 г., решение № 1 /19.09.2006 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано 2008 год. с ЕИК 175143312.

1.1. Собственост и управление

Към 31 декември 2017 г. разпределението на дяловия капитал на дружеството е както следва:

- Industrie Holding GmbH (Индустри Холдинг, Австрия) - 100 %

Дружеството се представлява и управлява от управителя Петре Бабичеану избран от собствениците на капитала. Конкретните правомощия на управителя се посочват в договора за възлагане на управлението.

Дружеството е под пряк контрол на Индустри Холдинг, което притежава 100% от капитала. Предприятието – майка е със седалище и адрес на управление: Фабианщтрасе 8, Виена 1110.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е закупуване, строителство с цел експлоатация, управление и продажба на недвижими имоти. В тази връзка са закупени земи в градовете София, Плевен и Стара Загора. За някои от притежаваните имоти са извършвани промени в предназначението за установяване на промишлена и складова дейност, трасиране, проучвателни и други консултантски работи за изготвяне на устройствени планове за застрояване. До 31.12.2017 год. строителна дейност и разработване на придобитите имоти не е извършвано поради влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на Дружеството.

1.3. Структура на дружеството

Тера Имобилен ЕООД няма разкрити клонове и представителства.

1.4. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател*	2015	2016	2017
БВП в млн. лева	83 612	93 600	99 620
Реален растеж на БВП (изменение спрямо предходен период)	1.9%	3.4%	4.1%
Инфлация в края на годината (изменение спрямо предходен период)	(1.4)%	(1.3)%	(1.3)%
Фиксиран валутен курс на Евро	1.95583	1.95583	1.95583
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.75629	1.76800	1.66752
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.79007	1.85545	1.63081
Основен лихвен процент в края на годината	0.02%	0.00%	0.00%
Безработица	9.6%	6.7%	5.8%

** Източник: Национален Статистически Институт и Българска Народна Банка.*

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г., изменени с ПМС №251/17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г.

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

Към датата на баланса, поради особеността на дейността и подготвителния етап на разработване на придобитите имоти, както и поради ефекта на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността на предприятието, Дружеството е реализирало загуби и капиталовата структура е с изразен привлечен капитал. Основните задължения на Дружеството са свързани с получени заеми от свързани лица. Независимо от влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността, ръководството е получило потвърждение от едноличния собственик на капитала, който е заявил способността и намеренията си да подкрепя финансово Дружеството до установяване на неговата активна дейност, поради което годишния финансов отчет е изготвен при спазване принципа на действащо предприятие и на база историческата цена.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период). Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2017 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.4. Приходи

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

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават у купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването й.

2.5. Разходи

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

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват диференцирано в отчета за приходи и разходи и се състоят от: лихвени приходи и разходи, положителни и отрицателни разлики от продажби на финансови инрументи, валутни разлики, банкови такси и комисионни.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Цената на придобиване

Включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв. под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващи разходи

Последващите разходи свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Към датата на баланса няма амортизируеми активи.

2.7. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановителната им стойност. Загубите от обезценка се включват като разход в отчета за приходи и разходи.

В Дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните дълготрайни активи. Към датата на баланса няма амортизируеми активи.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Паричните постъпления и плащания от ефективно възстановен и внесен ДДС от/към бюджета, са представени отделно в отчета за паричните потоци;
- Платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на Дружеството за съответния период.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.11. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката възнаграждение, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси.

2.12. Собствен капитал

Тера Имобилен ЕООД като еднолично дружество с ограничена отговорност е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.13. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10%. (2016 г.: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

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

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

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

Към 31.12.2017 г. отсрочените данъци върху печалбата се оценяват при ставка 10% (към 31.12.2016 г.: 10%).

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

(хилв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация и Обезценка				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		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради в т.ч.:	2 692	-	-	2 692	-	-	2 692	1 116	-	-	1 116	-	-	1 116	1 576
- земи	2 692			2 692			2 692	1 116			1 116			1 116	1 576
2. Предоставени аванси и материални активи в процес на изграждане	232			232			232	232			232			232	-
Общо за група I:	**2 924**	**-**	**-**	**2 924**	**-**	**-**	**2 924**	**1 348**	**-**	**-**	**1 348**	**-**	**-**	**1 348**	**1 576**
Общо нетекущи активи (I):	**2 924**	**-**	**-**	**2 924**	**-**	**-**	**2 924**	**1 348**	**-**	**-**	**1 348**	**-**	**-**	**1 348**	**1 576**

4. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Основен капитал, в т.ч.		
Внесен	5	5
Натрупани печалби/(загуби)	(1387)	(1381)
Печалба/(загуба) за годината	(5)	(7)
Общо	**(1 387)**	**(1 383)**

Основен капитал

Към 31.12.2017 г. регистрираният дружествен капитал на Тера Имобилен ЕООД възлиза на 5 хил. лв., разпределен в 50 дялове с номинална стойност 100 лв. всеки.

Дяловете са разпределени между съдружниците, както следва:

Изцяло принадлежат на едноличния собственик Индустри Холдинг, Австрия.

5. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2017 г. задълженията са както следва:

Вид на задължението:	**Приложение**	*31.12.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Задължения към доставчици		4	5
Задължения към предприятия от групата	6	2 960	2 955
Други задължения		-	-
Общо		**2 964**	**2 960**

6. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за свързаност:

Свързано лице	*Вид свързаност*	*Период на свързаност*
Industrie Holding GmbH (Индустрие Холдинг)	Предприятие – майка	2007 г. - 2017 г.
Finanzservice Gmbh (Финанцсервиз)	Дружество под общ контрол	2007 г. - 2017 г.
Терра България ЕООД	Дружество под общ контрол	2007 г. - 2017 г.

Задълженията към свързани лица към 31 декември 2017 са както следва:

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Задължения предоставени заеми		
Finanzservice Gmbh (Финанцсервиз)	2 960	2 955
Терра България ЕООД	-	-
	2 960	**2 955**

7. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро.

31 декември 2017г.	**в USD** **BGN '000**	**в EUR** **BGN '000**	**в друга чуждестр. валута** **BGN '000**	**в български лева** **BGN '000**	**Общо** **BGN '000**
Активи					
Парични средства и парични еквиваленти		1			1
Общо активи	-	1	-	-	1
Пасиви					
Заеми от свързани лица		2 960			2 960
Търговски задължения				4	4
Общо пасиви	-	2 960	-	4	2 964

31 декември 2016г.	в USD BGN '000	в EUR BGN '000	в друга чуждестр. валута BGN '000	в български лева BGN '000	Общо BGN '000
Активи					
Парични средства и парични еквиваленти		2			2
Общо активи	-	2	-	-	2
Пасиви					
Заеми от свързани лица		2 955			2 955
Търговски задължения				5	5
Общо пасиви	-	2 955	-	5	2 960

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като няма реализирани продажби и вземания по продажби към датата на баланса.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Управлението на този риск се извършва съгласно утвърдените вътрешни процедури за планиране и текущо наблюдение на паричните потоци за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми с подходящи условия, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от получени дългосрочни и краткосрочни заеми. Дружеството контролира този риск като позволява своевременна промяна на лихвената политика по заемите. Към датата на баланса ръководството е покрило лихвеният риск като работи със временна финансова помощ от едноличния собственик чрез предприятия в Групата.

31 декември 2017 г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти			1	1
Общо	**-**	**-**	**1**	**1**
Финансови пасиви				
Заеми от свързани лица	2 960			2 960
Търговски задължения	4			4
Общо	**2 964**	**-**	**-**	**2 964**

31 декември 2016 г.	безлихвени BGN '000	с плаващ лихвен % BGN '000	с фиксиран лихвен % BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти			2	2
Други финансови активи				
Общо	**-**	**-**	**2**	**2**
Финансови пасиви				
Заеми от свързани лица	2 955			2 955
Търговски задължения	5			5
Общо	**2 960**	**-**	**-**	**2 960**

8. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Към датата на съставяне на финансовия отчет не са настъпили съществени събития, за които е необходимо оповестяване във финансовите отчети.

Финансовият отчет от страница 1 до 15 е одобрен от ръководството и е подписан на 28 февруари 2018 година.

Съставител:
Весела Станина

Ръководител:
Петре Бабиченану

ТЕРА ИМОБИЛЕН ЕООД СОФИЯ * TERA IMOBILEN * TERA IMOBILEN Ltd. SOFIA