АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС ООД

Годишен финансов отчет

2017 г.

Дата на съставяне: 29.03.2018г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ
НА АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС ООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС ООД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

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 Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)].

База за изразяване на мнение

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

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността изготвени 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 „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:
а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС 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 с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

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

— 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 ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор
1404 гр. София
кв. „Манастирски ливади“
бл.113, вх.А, ап.1

711 Румяна Орманова Регистриран одитор

27.06.2018г.
гр. София

Име на дружеството Ай Си Инвестмънтс ООД

Управител:	Мерон Леви
Съставител:	Русаля Дилова
Адрес на управление:	гр. София ул. "Никола Вапцаров"6
Обслужващи банки:	Банка Пиреос България АД
Дата на съставяне:	29.03.2018г.
Одитор:	Румяна Орманова ДЕС, Регистриран одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 6
3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ 22
4. ДРУГИ ПРИХОДИ 22
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ 22
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 22
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ 23
8. ДРУГИ РАЗХОДИ 23
9. СУМИ С КОРЕКТИВЕН ХАРАКТЕР 23
10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ 23
11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 24
12. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ 24
13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 25
14. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ 26
15. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ 26
16. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ 26
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 26
18. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ 27
19. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ 27
20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ 27
21. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 27
22. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 27
23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ 28
24. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 28
25. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 28
26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 28
26.1. ПОКУПКИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 29
26.2 ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 29
26.3 КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 29
26.4. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 30
26.5. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 30
27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 30
28. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА 33

Ай Си Инвестмънтс ООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годишния период към 31.12.2017 година

	Приложение	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Приходи от продажби	3	4 019	6 192
Други приходи	4	20	277
Разходи за материали	5	(59)	(317)
Разходи за външни услуги	6	(2 158)	(2 170)
Разходи за персонал	7	(104)	(127)
Разходи за амортизация	12,13	(64)	(61)
Други разходи	8	(35)	(37)
Суми с корективен характер	9	(528)	(2 172)
Печалба от оперативна дейност		**1 091**	**1 585**
Финансови приходи/разходи, нетно	10	(132)	(215)
Печалба/(Загуба) преди данъци върху печалбата		**959**	**1 370**
(Разход за)/Икономия от данъци върху печалбата	11	(97)	(84)
Нетна печалба/(Загуба) за годината		**862**	**1 286**
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		**862**	**1 286**

Приложенията на страници от 5 до33 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 29.03.2018 г.

Изпълнителен директор: ***Иван Лечев***

Съставител : ***Русала Дилова***

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДЕС, Регистриран одитор

Румяна Орманова
711
Регистриран одитор

Ай Си Инвестмънтс ООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2017 година

	Приложение	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	12	320	665
Инвестиционни имоти	13	777	484
Дългосрочни вземания от свързани лица	26.2	703	
		1,800	**1,149**
Текущи активи			
Материални запаси	14	4086	4614
Търговски вземания	15	750	102
Данъци за възстановяване	16	-	36
Парични средства и парични еквиваленти	17	2,029	1,454
Краткосрочни вземания от свързани лица	26.3	40	619
Други вземания	18	1	-
Общо:		**6,906**	**6,825**
Разходи за бъдещи периоди	19	33	17
Общо:		**33**	**17**
ОБЩО АКТИВИ		**8,739**	**7,991**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал		5	5
Натрупани печалби (загуби)		1,314	452
Общо:	19	**1,319**	**457**
Нетекущи пасиви			
Задължения към свързани лица	26.4	5,122	54
Други дългосрочни задължения	21	-	759
Общо:		**657**	**813**
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	26.5	14	5,301
Данъчни задължения	24	157	155
Търговски и други задължения	22	1,463	1,254
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	23	12	11
Други текущи задължения	25	652	
Общо:		**2,298**	**6,721**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**8,739**	**7,991**

Приложенията на страници от 1 до 33 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен от Управителя и е подписан на 29.3.2018 г.

Управител: АЙ СИ ИНВЕСТМЪНТС ООД София

Мерон Леви

Съставител :

Русала Дилова

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДЕС,Регистриран одитор

711 Румяна Орманова
Регистриран одитор

Ай Си Инвестмънтс ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годишния период към 31.12.2017 година

	Приложение	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5 143	7 729
Плащания на доставчици		(3 483)	(3 529)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(109)	(127)
Платени данъци (ДДС)		(312)	(907)
Платени данъци върху печалбата		(91)	(87)
Курсови разлики, нетно		(1)	(2)
Получени лихви		1	4
Други постъпления/(плащания), нетно		2	
Нетни парични потоци от/(използвани в) оперативна дейност		1 150	3 081
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от краткосрочни заеми от свързани лица		249	1 225
Изплащане на дългосрочни заеми на свързани лица		(49)	(59)
Изплащане на краткосрочни заеми на свързани лица		(728)	(2 556)
Изплащане на дългосрочни заеми		(47)	(333)
Нетни парични потоци от/(използвани във) финансова дейност		**(575)**	**(1 723)**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		**575**	**1 358**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**1 454**	**96**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	17	**2 029**	**1 454**

Приложенията на страници от 5 до33 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 29.03.2018 г.

Управител: ***Мерон Леви***

Съставител : ***Русаля Дилова***

Заверил съгласно доклад:

Румяна Орманова
ДЕС,Регистриран одитор

Румяна Орманова
Регистриран одитор

Ай Си Инвестмънтс ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31.12.2017 година

	Приложение	Основен капитал BGN'000	Натрупани печалби/ (загуби) BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 1 януари 2015		**5**	**(834)**	**(829)**
Нетна печалба/(загуба) за годината		**-**	**1 286**	**1 286**
Салдо на 31 декември 2015		**5**	**452**	**457**
Нетна печалба/(загуба) за годината		**-**	**862**	**862**
Салдо на 31 декември 2016	20	**5**	**1 314**	**1 319**

Приложенията на страници от 5 до33 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 29.03.2018 г.

Управител: ***Мерон Леви***

Съставител : ***Русаля Дилова***

Заверил съгласно доклад: ***Румяна Орманова***
ДЕС, Регистриран одитор

Румяна Орманова
711
Регистриран одитор

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Ай Си Инвестмънтс" ООД е дружество, създадено през м.08.2003 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр, София ул. Никола Вапцаров 6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2003 г. по фирмено дело №8309/2003 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 131127484.

1.1. Собственост и управление

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

Име	**%**
Елисее България ЕАД	50
Витоша Риъл Естейт ЕООД	50
Общо	**100**

Дружеството се представлява и управлява от Управителя Мерон Леви, избран от собствениците на капитала.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството включва изграждане на сгради с цел продажба.

1.3. Структура на дружеството

„Ай Си Инвестмънтс" ООД 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	88 571	92 635	98 631
Реален растеж на БВП	3%	3,4%	3,5%
Инфлация в края на годината	(0.40)	0.1%	2.8
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.7644	1.76804	1.73540

Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.79007	1.85545	1.63081
Основен лихвен процент в края на годината	0.01%	0.00%	0.00%
Безработица	7.9%	7.6%	6.2%

Източник: Националния статистически институт, Агенция по заетостта

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Ай Си Инвестмънтс ООД е изготвен в съответствие с Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2017г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в квалификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

• МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - приет от ЕК). Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) от промени в резултат на непарични транзакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности, и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно.

• МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК) – относно признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.

• МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.- отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период). Дружеството няма задължение да изготвя консолидирани финансови отчети.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2017 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

• МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти". Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.

• МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията - сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д)моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на

контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

• МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга - МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизинга при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на практиката; б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобието на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Той не е приложим за дейността на дружеството;

• МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези промени уточняват три основни въпроса: (а) третирането на условията и ефектите, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези транзакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на транзакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;

• МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при дружества, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, но преди въвеждането на предстоящия МСФО 17. Тя установява две опции на подход на покриване и подход на временно отсрочване (при определени условия) на МСФО 9. И двете опции са валидни до влизането в сила на новия МСФО 17. Той не е приложим за дейността на дружеството;

• МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018г. - приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 към датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди. Ръководството е избрало да приложи модифицилано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 9 и да не преизчислява сравнителните данни;

• МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане. Също така а) съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци" съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Преценкта н ръководството е че не се очакват ефекти от прилагането на тази промяна.

• МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов счетоводен станадрт, който ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори - МСФО 4. Той не е приложим за дейността на дружеството;

• МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна. Той не е приложим за дейността на дружеството.;

• Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК).

• Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) - подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО11; б)поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденти (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС12; и в)поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23. Тези подобрения са не приложими за дейността на дружеството с изключение на МСС23 при възникване на капитализация.

• КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК). Това разяснение се отнася за отчитането на транзакции или части от транзакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат първо немонетарен актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или немонетарно задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби). При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на транзакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на транзакцията се определя за всяко отделно плащане. След това разяснението уточнява, че при първоначалното признаване на съответния актив, разход или приход, в резултат на транзакция по авансово плащане/получаване или на серията от транзакции от плащания/получаване в чуждестранна валута, датата на транзакцията е датата на

първоначалното признаване на немонетарния актив или пасив (при еднократно плащане/ получаване) или е датата на всяко плащане/получаване. Това тълкувание може да се прилага с пълна ретроспекция или перспективно, в два варианта: а) от началото на отчетния период, за който то се прилага за първи път; или б) от началото на предходния период преди периода, през който за първи път то се прилага. Той не е приложим за дейността на дружеството.

- КРМСФО 23 (променен) – Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК) Това разяснение дава насоки за счетоводното отчитане на данъците върху дохода по МСС12 данъчна позиция когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции асоциирани снесигурности по данъци. Разяснението покрива: а) дали предпирятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране отделно; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието е определило данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието е преценило и третирало промените във фактите и обстоятелствата; и д) предприятието да определи дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други. Той не е приложим за дейността на дружеството.

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета.

Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Независимо от влиянието на финансовата криза върху индустриалния сектор и дейността, ръководството е предоговорило основните задължения на Дружеството, свързани с получени заеми от акционерите и свързаните лица, одобрило е бюджет за следващ отчетен период и е получило потвърждение от акционерите за способността и намеренията им за пълна финансова подкрепа включваща финансова помощ и експертни консултантски услуги.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

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.

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ

През отчетния период дружеството е имало сделки в щатски долари. Към 31.12.2017 г. курсът на долара спрямо лева по фиксинга на БНБ е: BGN 1.63081USD.

Немонетарните отчетни обекти в баланса, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Приходи

Приходи 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.

2.5. Разходи

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

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, банкови такси и други преки разходи по кредити. Лихвените разходи се признават на база метода на ефективната лихва за периода на договора за заем.

2.6. Имоти, машини и оборудване

Имоти, машини и оборудване са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Придобити имоти (земи) от Дружеството с цел изграждане на сгради (обекти) и последващата им продажба, се третират като:

- **нетекущи активи** - до разработване на терена, както и до постигане на разумна степен на сигурност и възможност за строителство и краткосрочно реализиране на обектите;
- **текущи активи** - материални запаси (незавършено производство), след разработване на терена и постигане на разумна степен на сигурност и възможност за строителство и краткосрочно реализиране на обектите;

Първоначално оценяване

При първоначалното придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, митнически 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, невъзстановяеми данъци и др.

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

Методи на амортизация и полезен живот

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Очакваният полезният живот по класове активи е както следва:

- Сгради и инсталации – 25 г.;
- Компютърно оборудване – 2 г.;
- Стопански инвентар – 7 г.;

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на имоти, машини и съоръжения се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на цена на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите.

Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, които се държат от дружеството преди всичко за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на стойността на капитала. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и всички преки разходи за довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Преките разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др. Приходите от наеми на инвестиционни имоти се представят в статия „Приходи от услуги". Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в „Други разходи".

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние при продажба или когато бъдат извадени трайно от употреба и от тях не се очакват бъдещи икономически изгоди. Печалбите или загубите от продажба на инвестиционните имоти се определят като разлика между приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Печалбите или загубите от освобождаване от инвестиционни имоти се представят съответно в статии „Други приходи" и „Други разходи".

Прехвърляния от и към инвестиционни имоти се правят, когато има промяна в използването на даден имот.

2.8. Материални запаси

Материалите и закупените готови стоки са оценени по по-ниската от нетната реализируема стойност и цената на придобиване. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността, намалена с очакваните разходи за завършване и разходи по продажбата.

Имоти за продажба

Имоти за продажба се отчитат като следните видове материални запаси:

- стоки – когато са закупени с цел последваща продажба без разработване;
- незавършено производство - когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна;
- продукция – когато са изградени и се очаква последващата им продажба.

Имоти за продажба при потреблението / продажбата им са оценени по цена на придобиване, която включва разходите по придобиване и разходите за привеждането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.10. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки, краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е до три месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС;

- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност;
- 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.
- ДДС ефективно внесен/възстановен към/от бюджета се представя в отделна статия в отчета за паричния поток.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи или разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2017 г. осигурителните вноските за трета категория труд са 31.3%. За 2018 г. осигурителните вноските за трета категория труд са 32.3% . Осигурителните вноски са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- Вноски за ДОО (фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица") - за 2017 г. са 10.36% за сметка на работодателя и 7.94% за сметка на осигуреното лице. За 2018 г. са 10.92% за сметка на работодателя и 8.38% за сметка на осигуреното лице;
- Вноски за ДЗПО - за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. са 2.8% („УПФ") за сметка на работодателя и 2.2% („УПФ") за сметка на осигуреното лице;
- Вноски за здравно осигуряване - за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. са 4.8% за сметка на работодателя и 3.2% за сметка на осигуреното лице.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието. За дружеството вноската е 0,5%.

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от Дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни –

брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;

- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за доходи. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за доходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за доходите.

Към датата на годишният финансов отчет Дружеството не е назначило актюери, които да издадат доклад с техни изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране поради липсата на надеждна база, като

достатъчно статистически данни и минал опит, на която да се остойности и предвиди размера на такива разходи. Въпреки това, в предвид броя и възрастовата структура на персонала, оценката на ръководството е, че такива разходи свързани с персонала не са съществени към датата на баланса.

2.14. Дружествен капитал

"Ай Си Инвестмънтс" ООД е дружество с ограничена отговорност регистрирано в търговския регистър с определен размер на капитала (основен капитал). 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.

2.15 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 са оценени при ставка 10% (31.12.2016 г.: 10%).

2.16 Провизии

В случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, вероятно е погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи и е налична надеждна оценка, се отчита провизия в баланса на Дружеството. Тогава, когато ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето. За случаите, в които това е подходящо, се вземат пред вид и други специфични рискове, характерни за задължението.

2.17 Финансови инструменти

2.17.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категориите кредити и вземания и финансови активи държани за търгуване. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в баланса.

Обичайно дружеството признава в баланса си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава

актива в баланса си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от баланса. Лихвеният доход по вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

2.17.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

3. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Приходи от продажба на продукция	3,881	5,963
Поддържане на общи части на сграда	70	44
Наем	68	44
Строителни и интериорни услуги	-	141
Общо	**4,019**	**6,192**

4. ДРУГИ ПРИХОДИ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		63
Балансова стойност продаден инвестиционен имот		(37)
Печалба от продажба на инвестиционен имот		26
Приходи присъединяване ЧЕЗ		120
Отписани задължения	20	131
	20	**277**

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Обзавеждане клиенти	28	200
Електроенергия	25	24
Газови котли	3	83
Материали за строителна дейност	1	5
Канцеларски материали	1	1
Представителни разходи	1	3
ДМА под праг на същественост	-	1
Общо	**59**	**317**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Строително монтажни работи (СМР)	1,657	1,573
Управленски услуги	141	183
Охрана	91	81
Посреднически услуги	85	145
Граждански договори	70	85
Проектиране и консултантски услуги	35	11
Местни данъци и такси	26	33
Поддръжка	12	4
Реклама	10	14

Одит и счетоводни услуги	7	4
Правни, нотар. услуги, държ.такси, заверки	5	6
Застраховки	5	3
Банкови такси	3	5
Строителен надзор	2	14
Други	9	9
	2,158	**2,170**

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Разходи за персонал, по видове:		
Разходи за заплати	87	112
Разходи за осигуровки	17	15
Общо	**104**	**127**

8. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Дарения	16	9
Командировки	6	11
Неустойки и обещетения	5	6
Други	8	11
Общо	**35**	**37**

9. СУМИ С КОРЕКТИВЕН ХАРАКТЕР

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Изменение на незавършеното производство и готовата продукция	(528)	(2,172)
Общо	**(528)**	**(2,172)**

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2017 *BGN '000*	*2016* *BGN '000*
Финансови приходи, по видове:		
Приходи от лихви	16	27
Приходи от валутни операции	118	113
Общо	**134**	**140**

Финансови разходи, по видове:		
Разходи за лихви по заеми	(209)	(245)
Разходи от валутни курсови разлики	(57)	(110)
Общо	**(266)**	**(355)**
Финансови приходи/(разходи), нетно	**(132)**	**(215)**

11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на разхода/(икономията) на данъци върху печалбата за годините, завършващи на 31 декември са:

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Отчет за приходи и разходи		
Данъчна печалба/загуба за годината по данъчна декларация	971	850
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	(97)	(85)
Отстъпка за подаване по електронен път		1
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за приходи и разходи	**(97)**	**(84)**

12. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Земя в процес на разработка		*Сгради*		*Машини, съоръжения и оборудване*		*Стопански инвентар*		*Общо*	
	2017 BGN 000	*2016 BGN 000*	*2017 BGN 000*	*2016 BGN 000*	*2017 BGN 000*	*2016 BGN 000*	*2017 BGN '000*	*2016 BGN '000*	*2017 BGN '000*	*2016 BGN '000*
Отчетна стойност										
Салдо на 1 януари	191	191	438	374	*122*	*121*	23	18	774	704
Придобити	-	-	11	64	-	*1*		5	12	70
Излезли	-	-	(376)	-	-	-	-	-	(386)	-
Салдо на 31 декември	191	191	73	438	122	122	23	23	409	774
Натрупана амортизация	-	-	57	42	*41*	*23*	11	8	109	73

Начислена амортизация за годината, в т.ч.	-	-	17	15	18	18	5	3	40	36
отписана амортизация	-	-	(60)						(60)	
Салдо на 31 декември			14	57	59	41	16	11	89	109
Балансова стойност на 31 декември	191	191	59	381	63	81	7	12	320	665

Земи в процес на разработка касаят частта от придобити имоти от Дружеството с цел изграждане на сгради (обекти) и последващата им продажба, но към датата на баланса те са в различна степен на разработка и за същите не е налична разумна степен на сигурност и възможност за краткосрочно строителство и реализиране на обектите.

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Сгради		*Общо*	
	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*	*2017 BGN '000*	*2016 BGN '000*
Отчетна стойност				
Салдо на 1 януари	*538*	*570*	*538*	*570*
Придобити	376	7	376	7
Излезли	-	(39)	-	(39)
Салдо на 31 декември	914	538	914	538
Натрупана амортизация				
Салдо на 1 януари	54	31	54	31
Начислена амортизация за годината, в т.ч.	83	25	83	25
Излязла амортизация	-	(2)	-	(2)
Салдо на 31 декември	137	54	137	54
Балансова стойност на 31 декември	777	484	777	484

Дружеството е прекласифицирало в инвестиционен имот недвижим имот използван в дейността на дружеството до 2016г., който от 2017г. е преотдаден под наем.

14. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Продукция	1,942	1,788
Незавършено производство	2,144	2,826
Общо	**4,086**	**4,614**

Продукцията включва недвижими имоти в изградени сгради, за които дружеството е получило разрешение за ползване.

Незавършеното производство включва признати разходи за изграждане на сгради (обекти) с цел последваща продажба и земя съгласно критериите оповестени в приложение 2.8.

15. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Доставчици по аванси	725	82
Клиенти	25	20
Общо	**750**	**102**

16. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Данък добавена стойност	-	36
Общо	**-**	**36**

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
В разплащателни сметки		
В лева	3	3
Във валута	3	21
Предоставени депозити в лева	1,301	1,270
Предоставени депозити във валута	702	112
Парични средства в брой		
В лева	20	48
Общо	**2,029**	**1,454**

Наличните към 31.12.2017 г. парични средства във валута са в EUR и USD.

18. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Служебни аванси на подочетни лица	1	-
Общо	**1**	**-**

19. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Посреднически услуги	33	14
Абонамент	-	1
Застраховки	-	2
Общо	**33**	**17**

20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Основен капитал, в т.ч.		
Внесен	5	5
Натрупана печалба (Непокрита загуба)	452	(834)
Печалба/Загуба за годината	862	1,286
Общо	**1,319**	**457**

21. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Шломо Джорджи - получен заем с год. лихва 5%	-	759
	-	**759**

22. ТЕКУЩИ ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Задължения по получени аванси от клиенти	1,264	1,219
Задължения към доставчици	199	35
Общо	**1,463**	**1,254**

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2017	*31.12.2016*
	BGN '000	*BGN '000*
Задължения към персонала	9	8
Задължения към осигурители	3	3
Общо	**12**	**11**

Задълженията към персонала включват:

- чистата сума на неизплатени възнаграждения за месец 12 в размер на – 5 х.лв. (31.12.2016г.: 5 х.лв.);

- начисления в размер на – 4 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2016г.: 3 х.лв.).

24. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017	*31.12.2016*
	BGN '000	*BGN '000*
Данък при източника	96	102
Лихви за просрочия	25	25
Местни данъци и такси	23	24
Корпоративен данък	8	1
Данък върху добавената стойност	4	-
Данък върху доходите на физическите лица	1	3
Общо	**157**	**155**

25. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2017	*31.12.2016*
	BGN '000	*BGN '000*
Шломо Джорджи - получен заем с год. лихва 5%	652	-
	652	**-**

26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружество	**Вид свързаност**
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Мажоритарен акционер
Елисее България АД	Мажоритарен акционер
Елисее Инвестмънт Маями	Дружество под общ контрол
Мерон Леви	Управител
РиМ Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол
Ленд Марк Билдингс ООД	Дружество под общ контрол
Лаберус Трейдинг Лимитед	Дружество под общ контрол
Борово хаус ленд марк ЕООД	Дружество под общ контрол
Риц Асошиът АД	Дружество под общ контрол
Фючър спот ЕООД	Дружество под общ контрол

Стюдънт Хаус ЕООД	Дружество под общ контрол
Хемитекс ООД	Дружество под общ контрол
Хай Фрейм Европа АД	Дружество под общ контрол
Вип Офис Център ЕООД	Дружество под общ контрол
Елисее груп АД	Дружество под общ контрол
Кама Миа АД (РБСФ АД)	Дружество под общ контрол
Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД	Дружество под общ контрол
Росен Русев	Значително влияние

26.1. ПОКУПКИ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

		2017	*2016*
Свързано лице	**Вид сделка**	***BGN '000***	***BGN '000***
РиМ Мениджмънт ООД	Услуга	170	183
Общо		**170**	**183**

26.2 ДЪЛГОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	**Вид**	*31.12.2017*	*31.12.2016*
		BGN '000	***BGN '000***
Кама Миа АД (РБСФ АД)	Предоставен заем	240	-
РиМ Мениджмънт ООД	Предоставен заем	78	-
Пантеон Бургас	Предоставен заем	65	-
Стюдънт Хаус Ленд Марк ЕООД	Предоставен заем	2	-
Хемитекс ООД	Предоставен заем	28	-
Елисее груп АД	Предоставен заем	-	-
Хай Фрейм Европа АД	Предоставен заем	90	-
Вип Офис Център ЕООД	Предоставен заем	200	-
Общо		**703**	**-**

Предоставените заеми са без обезпечение, при годишна лихва между 2-3 % (През 2016г.- 4,5%).

26.3 КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	**Вид**	*31.12.2017*	*31.12.2016*
		BGN '000	***BGN '000***
РБСФ АД	Предоставен заем	-	321
РиМ Мениджмънт ООД	Предоставен заем	-	73
Пантеон Бургас	Предоставен аванс	40	33
Стюдънт Хаус Ленд Марк ЕООД	Предоставен заем	-	2
Хемитекс ООД	Предоставен заем	-	188
Елисее груп	Предоставен заем	-	2
Общо		**40**	**619**

26.4. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	Вид сделка	*31.12.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Временна финанс. Помощ, заем и лихви	620	54
Ашер Столер	Заем и лихви	2,845	-
Елисее Инвестмънт Маями	Заем и лихви	1,451	-
Ленд Маркс Билдинг ЕООД	Заем и лихви	199	-
Борово Хаус Ленд Марк	Заем и лихви	7	-
Общо		**5,122**	**54**

26.5. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	Вид	*31.12.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Ашер Столер	Заем и лихви	-	2,758
Елисее Инвестмънт Маями	Заем и лихви	-	1,573
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Заем и лихви	-	771
Ленд Маркс Билдинг ЕООД	Заем и лихви	-	193
Борово Хаус Ленд Марк	Заем и лихви	-	6
РиМ Мениджмънт ООД	Търговско задължение	14	-
Общо		**14**	**5,301**

Получените заеми са без обезпечение, при 4.5% годишна лихва(През 2016г.- 4,5%).

27. 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, ликвиден риск и лихвен риск.

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 е изложено на значителен валутен риск, защото голяма част от неговите операции и сделки са деноминирани в щатски долари и евро.

Финансови активи	в USD BGN '000	в EUR BGN '000	в български лева BGN '000	Общо BGN '000
Търговски и други вземания			25	25
Вземания от свързани лица	136	171	436	743
Парични средства и парични еквиваленти	-	705	1,324	2,029
Общо:	**136**	**876**	**1,785**	**2,797**

Финансови пасиви				
Заеми и търговски задължения към свързани лица	-	5,131	5	5,136
Получени заеми	652	-	-	652
Търговски и други задължения	-	-	199	199
Общо:	**652**	**5,131**	**204**	**5,987**

31 декември 2016г.	в USD BGN '000	в EUR BGN '000	в български лева BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания			20	20
Краткосрочни вземания от свързани лица	237	267	115	619
Парични средства и парични еквиваленти	18	127	1,309	1,454
Общо:	**255**	**394**	**1,444**	**2,093**
Финансови пасиви				
Заеми и търговски задължения към свързани лица	-	5,355	-	5,355
Получени заеми	759		-	759
Търговски и други задължения	-	-	35	35
Общо:	**759**	**5,355**	**35**	**6,149**

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Дружеството все още не е приело правила за управление на кредитния риск, поради това, че все още няма реализирани приходи и взимания по продажби.

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 от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на баланса, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането респективно задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви, но последните не са

част от реализираните финансови разходи/ приходи и съответно не се съдържат в статиите на баланса.

31 декември 2017 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи						
Търговски и други вземания	25					25
Вземания от свързани лица				40	703	743
Парични средства и парични еквиваленти	26			2,003		2,029
Общо:	**51**			**2,043**	**703**	**2,797**
Финансови пасиви						
Заеми и търговски задължения към свързани лица				5,131	5	5,136
Получени заеми				652		652
Търговски и други задължения				199		199
Общо:				**5,982**	**5**	**5,987**

31 декември 2016 г.	без матуритет BGN '000	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000	Общо BGN '000
Финансови активи						
Търговски и други вземания	102					102
Краткосрочни вземания от свързани лица				618	54	672
Парични средства и парични еквиваленти	1,454					1,454
Общо:	**1,556**			**618**	**54**	**2,228**
Финансови пасиви						
Заеми и търговски задължения към свързани лица					54	54
Получени заеми				5,301	759	6,060
Търговски и други задължения	1,254					1,254
Общо:	**1,254**			**5,301**	**813**	**7,368**

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 частично лихвеният риск като работи с финансова помощ от съдружниците и свързани с тях лица.

Лихвен анализ

31 декември 2017г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	25			25
Краткосрочни вземания от свързани лица			743	743
Парични средства и парични еквиваленти	26		2,003	2,029
Общо	**51**		**2,746**	**2,797**
Финансови пасиви				
Заеми от свързани лица			5,131	5,131
Получени заеми			652	652
Търговски и други задължения	1,463			1,463
Общо	**1,463**		**5,783**	**7,246**

31 декември 2016 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Финансови активи				
Търговски и други вземания	20			20
Краткосрочни вземания от свързани лица			619	619
Финансови активи държани за търгуване				
Парични средства и парични еквиваленти	48		1,406	1,454
Общо	**68**		**2,025**	**2,093**
Финансови пасиви				
Заеми от свързани лица			5,355	5,355
Получени дългосрочни заеми			759	759
Търговски и други задължения	35			35
Общо	**35**		**6,114**	**6,149**

28. 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 на страници от 1 до 33 е одобрен от управителя и е подписан на 29.03.2018г.

Управител: *Меран Леви*

Съставител: *Русаля Дилова*

„Ай Си Инвестмънтс" ООД

Адрес гр. София бул."Никола Вапцаров" №6

Булстат: 131127484

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„Ай Си Инвестмънтс" ООД е дружество, създадено през м.08.2003 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр, София ул. „Никола Вапцаров „№6. Съдебната регистрация на дружеството е от 2003 г. по фирмено дело №8309/2003 г. на Софийски градски съд. Дружеството е пререгистрирано с ЕИК 131127484.

Предметът на дейност на дружеството включва изграждане на сгради с цел продажба.

Дружеството е регистрирано с капитал в размер на 5000 /пет хиляди/ лева, като разпределението на акционерния капитал на дружеството е, както следва:

Име	**%**
Елисее България ЕАД	50
Витоша Риъл Естейт ЕООД	50
Общо	**100**

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Мерон Леви.

В структурно отношение дружеството не е разкрило клонове в страната и чужбина.

През отчетната 2017 год. година Дружеството работи в условия на финансова стабилност и който развива дейността си. Усилията на ръководството, бяха насочени изцяло към довършване на и изготвяне на проект за следваща сграда част от изграждащия се жилищен комплекс в месност Витоша ВЕЦ Симеоново, гр. София. Собствениците на капитала са заявили готовността си да подкрепят финансово Дружеството до завършване на проекта и установяване на неговата активна дейност.

За 2017 г. дружеството е реализирало 862 хиляди лева печалба от дейността си.

Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 4019 хил. лева.

Други приходи: 20 хил. лв.

Разходите на дружеството (без финансовите разходи) включват:

Разходи за дейността:

- за материали: 59 хил. лева;
- за външни услуги: 2158 хил. лева;
- за заплати и социални надбавки : 104 хил. лева;

- амортизации: 64 хил. лв.
- други разходи: 35 хил. лева
- суми с корективен характер: 528 хил. лв.

Финансовите разходи включват:

- Разходи за лихви – 209 хил. лева
- Валутни преоценки – 58 хил. лева

Финансовите приходи включват:

- Лихви – 16 хил. лева
- Валутни преоценки – 119 хил. лева

Разход за данък върху печалбата - 97 хил. лева

За по-доброто разбиране на имущественото и финансово състояние на дружеството и резултатите от дейността, могат да бъдат разгледани следните финансови показатели за 2017г.:

Показател:	2017 г.
1.Коефициент за финансова автономност: (СК/ПК) (1319/7420)	0.18
2.Коефициент за финансова задлъжнялост: (ПК/СК) (7420/1319)	5.63
3.Коефициент на рентабилност на база собствен капитал: (Нетна печалба/СК) (862/1319)	0.65
4.Коефициент на рентабилност на база приходи: (Нетна печалба/ приходи) (862/4039)	0.21
5.Ефективност на база приходи: (Разходи/приходи) (2948/4039)	0.73
6.Коефициент на платежоспособност: (Парични средства + вземания/краткосрочни задължения) (2029+1494)/6763	0.52
7.Коефициент на ликвидност: (парични средства + вземания + СМЗ)/кратк. задължения (2029+1494+4095)/6763	1.13

Ръководството в хода на обичайната си дейност анализира различните финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и лихвен риск.

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 е изложено на валутен риск, защото значими операции и сделки са деноминирани в щатски долари. Дружеството следи текущо промяната във валутните курсове, извършва анализ и съобразява управлението на своите парични средства спрямо тези изменения.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като непосредствено след датата на баланса вземанията по продажби са постъпили по банковите сметки на дружеството.

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 от ръководството за своевременно събиране на вземанията и погасяване на задълженията, освен потоци от стопанска дейност и от привлечени средства под формата на заеми, включително поддържане на минимален ликвиден запас.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството е изложено на лихвен риск от предоставените и 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 собствени средства на дружеството и временна финансова помощ от акционерите.

1. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

2. Предвиждано развитие на дружеството

Основната цел на "Ай Си Инвестмънтс" ООД през следващата година е да продължи инвестиционната си дейност в изграждане на сгради в жилищния комплекс.

3. Свързани лица и сделки

Дружеството има отношение на свързано лице със следните предприятия:

Дружество	Вид свързаност
Витоша Риъл Естейт ЕООД	Мажоритарен акционер
Елисее България АД	Мажоритарен акционер
Елисее Инвестмънт Маями	Дружество под общ контрол
Мерон Леви	Управител
РиМ Мениджмънт ООД	Дружество под общ контрол
Ленд Марк Билдингс ООД	Дружество под общ контрол
Лаберус Трейдинг Лимитед	Дружество под общ контрол
Борово хаус ленд марк ЕООД	Дружество под общ контрол
Риц Асошиът АД	Дружество под общ контрол
Фючър спот ЕООД	Дружество под общ контрол
Стюдънт Хаус ЕООД	Дружество под общ контрол
Хемитекс ООД	Дружество под общ контрол
Хай Фрейм Европа АД	Дружество под общ контрол
Вип Офис Център ЕООД	Дружество под общ контрол
Елисее груп АД	Дружество под общ контрол
Кама Миа АД (РБСФ АД)	Дружество под общ контрол
Пантеон Бургас Инвестмънтс ООД	Дружество под общ контрол
Росен Русев	Значително влияние

Транзакциите със свързани лица през 2017 г. са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

4. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския Съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и

приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския Съюз. Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

София, 29.03.2018 година

/...../

Мерон Леви - Управител

