ТРАНС ЕСТЕЙТ ЕООД

ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ПРИДРУЖЕН С

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....3 СТР.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....8 СТР.

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018… .....16 СТР.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ .....22 СТР.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Обръщение на ръководството

Уважаеми госпожи и господа,

За Транс Естейт ЕООД (Дружеството) изминалата 2018 година, която бе първата в историята на Дружеството, беше свързана с управление на дейността в условията на стабилна финансова и икономическа пазарна среда с добри макроикономически показатели в страната.

Като новорегистрирано дружество, Транс Естейт ЕООД си постави за цел да развива дейност в областта на недвижимите имоти. 2018 година определено създаде добри предпоставки за навлизане в този пазар, поради стабилизирането на цените в сектора. Резултатите от първата година на този пазар, който предполага дълготрайно инвестиране и бавна възвръщаемост, обаче не могат да бъдат показателни в пълна степен за състоянието на Дружеството.

Очакванията ни са свързани със следващите периоди, в които при наличието на икономическа активност, дружеството би могло да постигне добри резултати.

През 2019 година Транс Естейт ЕООД ще продължи да работи за осъществяване на целите, дефинирани в концепцията за развитие.

Митко Събев

Управител

Профил на компанията

Транс Естейт ЕООД е учредено на 30 януари 2018 година и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд на 15 февруари 2018. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: град София, район Лозенец, бул. Черни връх 43.

От учредяването до датата на настоящия доклад едноличен собственик на капитала на дружеството е Транскарт Файненшъл Сървисис АД

Основният предмет на дейност на Транс Естейт ЕООД е покупка или наемане и управление на недвижими имоти.Към датата на настоящия доклад дружеството е наемател по договор за наем на недвижим имот, находящ се в центъра на град София, който имот преотдава под наем на трети лица.

Действащата организационна структура на Дружеството, одобрена от Съвета на директорите, е следната:

Организационна структура на Транс Естейт ЕООД



Преглед на дейността

2. Анализ на пазарната среда

Офис сегмент

През изтеклата година пазара на недвижимите имоти и в частност на офис площите в страната и особено в град София бе доста активен, но Дружеството не бе в състояние да участва активно в тези процеси, тъй като през по-голямата част от годината продължи основния ремонт на наетия от Дружеството недвижим имот в центъра на града. В резултат на това активите на дружеството генерират минимален доход през 2018 година.

Жилищен сегмент

Предлагането на жилища в големите градове, с изключение на град София запази нивата си от предходните години, водено главно от широкия център и крайградските райони. Въпреки наблюдаваното сериозно покачване на цените на жилищни имоти в София, търсенето в останалата част от страната се запази доста слабо. Но ако се приеме, че 2014 година бе тази на пълен колапс на търсенето от страна на купувачите на пазара на недвижими имоти в целия свят и в частност в България, то 2018 бе по-успешна, но въпреки това е рано да се говори за излизане от кризата в сектора, с изключение на пазара в град София. В тази ставаща все по-благоприятна среда, пред Дружеството има добра перспектива за развитие в този сегмент.

Ваканционни имоти

В исторически план, след силните години на този пазар – 2006 – 2009-та година, глобалната финансова криза доведе до оттеглянето на ключови за българския пазар клиенти, като британци и ирландци. Това оттегляне бе последвано от оттеглянето и на рускоговорящите клиенти, които бяха единствената останала активна група на този пазар в началото на 2012 година. Наложените мерки от страна на ЕС срещу Русия през 2015 година също допринесоха за охлаждането на руските клиенти към българските пазари. Като цяло 2018 година бе положителна само относно продажбите на имоти в град София и се оказа неуспешна за останалите продавачите в сектора.

3.Финансово състояние и резултати от дейността

Разходите за дейността възлизат на 170 хил.лв.. Основните разходи за дейността са разходите за възнаграждения на персонала, разходите за външни услуги и разходите за материали.

Основните приходи на Дружеството са в съответствие с неговия предмет на дейност – управление на недвижими имоти. Дружеството е реализирало доход от наеми в размер на 38 хил. лв.

През десетте месеца на 2018 година Дружеството реализира загуба в размер на 131 хил.лв. Причината за загубата е, че Дружеството започна дейност през март 2018 година и извърши разходи за основен ремонт и обзавеждане на нает недвижим имот, част от който преотдаде в края на годината и по тази причина размера на реализираните доходи от наем е минимален и недостатъчен да покрие разходите на Дружеството.

Активите на Дружеството към 31.12.2018 г. са в размер на 805 хил.лв.. Основен дял в структурата на активите заемат машините, съоръженията и оборудването, както и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи, общо в размер на 422 хил. лв..

3.Финансово състояние и резултати от дейността

През 2018 година Дружеството е финансирало дейността си чрез дяловия си капитал и сключването на договори за заем. Задълженията на Транс Естейт ЕООД по договори за заем към 31.12.2018 година са в размер на 187 хил. лв.

Краткосрочните задължения в размер на 49 хил. лв. са формирани в по-голямата си част от задължения към доставчици в размер на 32 хил. лв.

4. Акционерен капитал и управление на Дружеството

Регистрираният и внесен капитал на Дружеството към 31 декември 2018 година е 700 хил. лв., разпределен в 700 000 дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност от един лев. Транскарт Файненшъл Сървисис АД е едноличен собственик на капитала. Всеки дял дава право на един глас, съразмерен дивидент и ликвидационна квота /дял/ при прекратяване на Дружеството. Дружеството е се управлява и представлява от управителя - Митко Василев Събев.

Перспективи за бъдещо развитие

През 2019 година Ръководството на Дружеството ще фокусира усилията си в следните приоритетни направления:

- Преотдаване под наем на наетите имоти и активи
- Участие в пазара на недвижими имоти чрез придобиване на нови активи и реализирането им с печалба

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
едноличния собственик
на „Транс Естейт" ЕООД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„Транс Естейт" ЕООД** („Дружеството"), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 2018 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, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по

друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и утвърдени от нейния Управителен съвет. 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.

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 се дължат 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 се дължат 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 се дължат 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.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

За ОД "АТА КОНСУЛТ" ООД:

Радосвета Веселинова д.е.с.
Регистриран одитор

Румен Веселинов д.е.с.
Управител

гр. София, бул."България" №81В,
ет. 2, офис № 5

25.03.2019 г.
София

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 014
АТА КОНСУЛТ ООД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за десетте месеца на годината, завършваща на 31 декември 2018

	Приложение №	**Десетте месеца на годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.**
Приходи от продажби на услуги	*4*	38
Разходи за материали	*5*	(22)
Разходи за външни услуги	*6*	(82)
Разходи за персонала	*7*	(69)
Финансови приходи	*8*	6
Финансови разходи	*8*	(3)
Печалба (Загуба) преди данъци		(132)
Приход от данък	9	1
Загуба за годината		**(131)**
Общо всеобхватен доход за годината		**(131)**

Този финансов отчет е одобрен от името на Транс Естейт ЕООД от:

Митко Събев
Управител

Силвия Серафимова
Съставител

25 март 2019 година

Съгласно независим одиторски доклад на:

Румен Веселинов
Управител
АТА Консулт ООД

Радосвета Веселинова
Регистриран одитор
АТА Консулт ООД

(Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2018

	Приложение №	31 декември 2018 хил. лв.
Нетекущи активи		
Машини, съоръжения и оборудване	*10*	179
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	*10*	243
Отсрочени данъчни активи	*9*	1
Общо нетекущи активи		**423**
Текущи активи		
Предоставени заеми	*11*	44
Други активи	*12*	332
Парични средства	*13*	6
Общо текущи активи		**382**
Общо активи		**805**
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	*14*	49
Задължения по лихвени заеми	*15*	187
Общо текущи пасиви		**236**
Общо пасиви		**236**
Собствен капитал		
Регистриран капитал	*16*	700
Натрупана загуба		(131)
Общо собствен капитал		**569**
Общо собствен капитал и пасиви		**805**

Този финансов отчет е одобрен от името на Транс Естейт ЕООД от:

Митко Събев
Управител

Силвия Серафимова
Съставител

25 март 2019 година

Съгласно независим одиторски доклад на:

Румен Веселинов
Управител
АТА Консулт ООД

Радосвета Веселинова
Регистриран одитор
АТА Консулт ООД

(Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за десетте месеца на годината, завършваща на 31 декември 2018

	Регистриран капитал хил. лв.	Общи резерви хил. лв.	Печалба (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Сделки със съдружници, отчетени в собствения капитал				
Емитирани дялове	700	-	-	700
Общо сделки със съдружници	**700**	**-**	**-**	**700**
Всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода	-	-	(131)	(131)
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**(131)**	**(131)**
Салдо на 31 декември 2018 година	**700**	**-**	**(131)**	**569**

Този финансов отчет е одобрен от името на Транс Естейт ЕООД от:

Митко Събев
Управител

Силвия Серафимова
Съставител

25 март 2019 година

Съгласно независим одиторски доклад на:

Румен Веселинов
Управител
АТА Консулт ООД

Радосвета Веселинова
Регистриран одитор
АТА Консулт ООД

(Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за десетте месеца на годината, завършваща на 31 декември 2018

	Десетте месеца на годината, завършваща на 31 декември 2018 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност	
Постъпления от контрагенти	2
Плащания към контрагенти	(611)
Плащания, свързани с персонала	(60)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(669)
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Плащания за закупуване на активи	(172)
Постъпления по предоставени заеми	217
Предоставени търговски заеми	(260)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(215)
Парични потоци от финансова дейност	
Получени заеми и кредити	190
Постъпления от емисия на дялов капитал	700
Нетен паричен поток от финансова дейност	890
Нетно увеличение на паричните средства през годината	**6**
Парични средства в началото на периода	**-**
Парични средства в края на годината (виж също бележка 13)	**6**

Този финансов отчет е одобрен от името на Транс Естейт ЕООД от:

Митко Събев
Управител

ТРАНС ЕСТЕЙТ ЕООД

Силвия Серафимова
Съставител

25 март 2019 година

Съгласно независим одиторски доклад на:

Румен Веселинов
Управител
АТА Консулт ООД

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 014 АТА КОНСУЛТ ООД

Радосвета Веселинова
Регистриран одитор
АТА Консулт ООД

(Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

ПРИЛОЖЕНИЯ

КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018

1. ПРАВЕН СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Транс Естейт ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд през 2018 година и е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 205000725. Адресът на управление на Дружеството е град София, бул. Черни връх 43. Към датата на настоящия финансов отчет едноличен собственик в Дружеството е Транскарт Файненшъл Сървисис АД. Предметът на дейност на Дружеството е свързан основно с управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1. Общи положения

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишния финансов отчет за 2018 година се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016 година. Дружеството е избрало да съставя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз, поради което настоящия финансов отчет е изготвен в съответствие с техните изисквания. Към 31 декември 2018 година МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз, са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на Дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират. Ръководството се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

2.2. Нови счетоводни стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Към 31 декември 2018 година съществуват някои нови стандарти, внесени са промени в някои от съществуващите, както и в разясненията, които са публикувани и одобрени за прилагане от Европейския съюз в бъдещи отчетни периоди. Ръководството на дружеството счита, че по отношение на неговата дейност значение могат да имат само следните от тях:

(а) МСФО 9 Финансови инструменти

Този нов стандарт замества МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. МСФО 9 Финансови инструменти е в сила за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2018 година, като по-ранното му прилагане е допустимо. С този стандарт по същество се променят критериите за класификация и оценяване на финансовите инструменти, обезценката и счетоводното отчитане на хеджирането. Стандартът изисква ретроспективно прилагане, с изключение на счетоводното отчитане на хеджирането, като предоставянето на сравнителна информация не е задължително. Ръководството на Дружеството прилага МСФО 9, считано от датата на възникването си през месец февруари 2018 година.

Класификация и оценяване

МСФО 9 въвежда нов подход при класификацията на финансовите активи, който се основава на бизнес модела на Дружеството за управление на финансовите активи и характеристиките на паричните им потоци. Въз основа на класификацията им при първоначално признаване, финансовите активи се отчитат последващо в някоя от следните категории:

- Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

- Дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, с последващо рекласифициране на промените в отчета за доходите
- Капиталови инструменти през друг всеобхватен доход, без последващо рекласифициране на промените в отчета за доходите
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Счетоводното третиране на финансовите пасиви се запазва в голяма степен непроменено спрямо това, заложено в МСС 39 с изключение на разликите, възникващи от промени в собствения кредитен риск на финансови инструменти, които са определени за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата. Според изискванията на МСФО 9 тези разлики се отчитат в друг всеобхватен доход. По отношение на финансовите пасиви приемането на МСФО 9 не оказва значителен ефект върху счетоводната политика на Дружеството.

Дружеството не е определило финансови пасиви като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Съгласно МСФО 9, след първоначалното им признаване дълговите инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Класификацията се базира на два критерия: бизнес модела на Дружеството за управление на активите и на характеристиките на договорните парични потоци на ниво финансов инструмент. Вторият фактор определящ класификацията и оценката на финансовите активи е така наречения „ тест на договорните парични потоци". Анализът се извършва на ниво финансов инструмент и цели да установи доколко договорните парични потоци по инструмента представляват плащания единствено на главница и лихва по непогасената главница за срока на финансовия инструмент

Оценката на бизнес модела на Дружеството се извършва към датата на първоначалното прилагане. Оценката дали договорните парични потоци по дълговите инструменти се състоят единствено от главница и лихва се прави въз основа на фактите и обстоятелствата към първоначалното признаване на активите.

Основното перо във финансовите активи на Дружеството – търговски и други вземания и вземания по предоставени кредити, се управляват в бизнес модел с цел събиране на договорните парични потоци. На база анализа на договорните характеристики на тези инструменти, Дружетсвото счита, че те отговарят на изискванията за оценяване по амортизирана стойност. По-долу е описана класификацията на финансовите активи на Дружеството:

- ***Търговските и други вземания,***се държат с цел получаване на договорните парични потоци и водят до парични потоци, представляващи само плащания на главница и лихва. Те се класифицират и оценяват като Дългови инструменти по амортизирана стойност.

- ***Вземанията по предоставени заеми,*** които също се държат с цел получаване на договорните парични потоци и водят до парични потоци, представляващи само плащания на главница и лихва, се класифицират, като Дългови инструменти по амортизирана стойност.

Обезценка

МСФО 9 въвежда нов, силно насочен към бъдещето модел на обезценка, приложим за всички активи, които се оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за активи по търговски договори. Новият модел е модел на очакваните кредитни загуби за разлика от досегашния модел на възникналите кредитни загуби по МСС 39 и предполага много по-ранно признаване на очакваните загуби. Стандартът определя кредитната загуба по финансов актив, като разликата между всички дължими по договор парични потоци и договорните парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент по инструмента.

(б) МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Чрез новия МСФО 15 се създава цялостна рамка за определяне на това дали, колко и кога да се признават приходи. Стандартът влезе в сила за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2018 г., с позволено по-ранно прилагане. МСФО 15 изцяло покрива съществуващите насоки в текущите стандарти за признаването на приходите, включително МСС 18 Приходи, МСС 11 Договори за строителство и четири разяснения на тези стандарти, които се отменят. Поради естеството на дейността на Дружеството, първоначалното прилагане на този стандарт не е довело до съществени промени в настоящия финансов отчет.

2.3. Нови счетоводни стандарти и разяснения, които все още не са приложени от дружеството

(а) МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 *Лизинг* въвежда единен подход за отчитане на всички лизингови договори при лизингополучателите, независимо дали се касае до оперативен, или до финансов лизинг. Този нов счетоводен стандарт заменя съществуващите до момента насоки за отчитането на лизинговите договори в МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг, ПКР 15 Оперативен лизинг - стимули и ПКР 27 Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг. Новият стандарт влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. По-ранното му прилагане е разрешено за дружествата, които прилагат МСФО 15 *Приходи от договори с клиентите*. В МСФО 16 се въвежда единен балансов метод за отчитане на всички лизингови договори. Към началната дата на лизинга лизингополучателят признава в счетоводния си баланс получения актив като право на ползване срещу задължението да извършва лизинговите плащания по договора. Лизингополучателят признава отделно разходи за лихви за лизинговото задължение и разход за амортизация на актива за правото на ползване. Счетоводното третиране от страна на лизингодателя не се променя по същество. Стандартът допуска няколко освобождавания от признаване на лизинговите договори – лизинг на нематериални активи, лизинг на активи с ниска стойност и краткосрочните лизингови договори /със срок на лизинговия договор до 12 месеца/.

Дружеството планира да приеме МСФО 16 по модифицирания ретроспективен подход без преизчисление на сравнителните данни и отчитане на ефекта от въвеждането на стандарта, ако има такъв, в началното салдо на неразпределената печалба. В отчета за финансовото състояние ще се отчитат имоти /активи с право на ползване/ и съответните им пасиви в същия размер за задълженията по лизинговите договори. В отчета за доходите ще бъдат отчетени разходи за амортизация на активите с право на ползване и разходи за лихви по лизинговите договори.

2.4. Приложима мерна база

Настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводната конвенция за историческа цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена, ако има такива, са конкретно посочени в оповестяванията на счетоводната политика на съответните места по-нататък.
Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. На ръководството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до несигурност относно възможността то да продължи своята дейност.

2.5. Функционална валута

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящите индивидуалните финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.6. Чуждестранна валута

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по централния курс на Българската народна банка към датата на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по курс на деня към 31.12.2018 година. Курсови разлики, възникнали при тези операции се третират като текущи приходи и разходи и се отчитат в печалбата или загубата за съответния период като финансови приходи и разходи.

2.7. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Представянето на финансовия отчет съгласно МСФО изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което фактическите резултати биха могли да бъдат различни от тях.

3. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход

3.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат и представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др. Стойностният праг на същественост, приет от дружеството за отчитане на един актив като дълготраен е 700 лева.След първоначално им признаване,дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и евентуални загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни материални активи, които отговарят на критериите за признаване на ДМА съгласно изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжение, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в печалбата и загубата за периода на преустройството.

Дружеството начислява амортизация на дълготрайните материални активи, съобразно полезния живот на отделните активи, определени от ръководството за всеки клас активи. При амортизацията на амортизируемите активи на дружеството се прилага линейния метод. През 2018 години са възприети следните годишни амортизационни норми:

Машини и оборудване	- 30%
Автомобили	- 25%
Компютърна техника	- 50%
Всички останали амортизируеми активи	- 15%

3.2. Нематериални активи

Нематериални активи, придобити от предприятието се признават първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка. Прилага се линеен метод на амортизация.

3.3. Обезценка на дълготрайните материални и нематериални активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на дълготрайните материални и нематериални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

3.3. Обезценка на дълготрайните материални и нематериални активи (продължение)

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в печалбата или загубата.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата.

3.4. Стоково - материални запаси

Стоково - материалните запаси се отчитат по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.
Изписването на стоково-материалните запаси е по метода на средно претеглената стойност, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определеното местоположение и подготовката им за продажба и влагане в производството.

3.5. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от баланса, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСФО 9 *Финансови инструменти*. Финансовите пасиви се изваждат от отчета за финансовото състояние, когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е изпълнено, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното признаване Дружеството оценява даден финансов актив или финансов пасив по неговата справедлива стойност, плюс или минус, в случай на финансов актив или финансов пасив, неоценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които са пряко свързани с придобиването или издаването на финансовия актив или финансовия пасив. Изключение от това правило има за търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), които при първоначалното признаване Дружеството оценява по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСФО 9 *Финансови инструменти*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането на финансовите активи в съответната категория се извършва на базата на бизнес модела за управление на финансовите активи на Дружеството и характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние.

3.5.1. Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност са финансови активи, които се управляват в бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорите паричните потоци от тях и съгласно договорните условия на финансовите активи на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс или услуги. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория се представят като вземания от клиенти по предоставени лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент и намалена с евентуалната загуба от обезценка. При това изчисление ефективният лихвен процент се прилага към брутната балансова стойност на финансовия актив, с изключение на:

- закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка. За тези финансови активи Дружеството прилага коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив при първоначалното признаване;
- финансови активи, които не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, но впоследствие са станали финансови активи с кредитна обезценка. За тези финансови активи Дружеството прилага ефективния лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив в последващите отчетни периоди.

Краткосрочните вземания не се амортизират и се представят по тяхната номинална стойност, намалена с евентуална обезценка.

Когато договорните парични потоци на финансов актив бъдат предоговорени или модифицирани по друг начин и предоговарянето или модифицирането не води до отписването на този финансов актив в съответствие с МСФО 9 *Финансови инструменти*, Дружеството преизчислява брутната балансова стойност на финансовия актив и признава печалба или загуба от модифициране в печалбата или загубата. Брутната балансова стойност на финансовия актив се преизчислява като настоящата стойност на предоговорените или модифицираните договорни парични потоци, които са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент по финансовия актив (или коригирания за кредитни загуби ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). Балансовата стойност на модифицирания финансов актив се коригира за всякакви извършени разходи и такси, които се амортизират за оставащия срок на модифицирания финансов актив.

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.5.2. Обезценка на финансови активи

МСФО 9 въвежда нов, силно насочен към бъдещето модел на обезценка, приложим за всички активи, които се оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за активи по търговски договори. Новият модел е модел на очакваните кредитни загуби за разлика от досегашния модел на възникналите кредитни загуби по МСС 39 и предполага много по-ранно признаване на очакваните загуби. Стандартът определя кредитната загуба по финансов актив, като разликата между всички дължими по договор парични потоци и договорните парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент по инструмента. Очакваната кредитна загуба (ОКЗ) се определя от среднопретеглените кредитни загуби при използване на риска от настъпване на събитие на неизпълнение като фактор при определяне на стойността. МСФО 9 изисква Дружеството да отчита ОКЗ за 12 месеца или за целия срок на инструмента в зависимост от промяната на кредитния риск към отчетната дата спрямо този при първоначално признаване.

- **Очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за 12 месеца или за целия живот на финансовия инструмент**

МСФО 9 изисква, очакваните кредитни загуби за 12 месеца да се признават за всички финансови инструменти, чиито кредитен риск след първоначално признаване, не се е увеличил значително. Ако има значителен ръст на кредитния риск, дружеството признава ОКЗ за целия срок на финансовите инструменти, независимо дали са оценени индивидуално или колективно, като се предвид цяла разумна и аргументирана информация, включително за бъдещи периоди.

Очакваните кредитни загуби за 12 месеца, представляват част от кредитните загуби за целия срок на инструмента, възникващи в резултат на неизпълнение, което може да възникне в следващите 12 месеца след датата на финансовия отчет. Очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовия

инструмент, представляват кредитните загуби за целия срок на инструмента, възникващи в резултат на всички възможни събития на неизпълнение, които може да възникнат през целия живот на инструмента.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с изискванията, заложени в МСФО 9. При финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, натрупаният коректив намалява балансовата стойност на активите в отчета за финансовото състояние. За активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, корективът за загуби се представя в друг всеобхватен доход.

- **Подход за обезценка на индивидуална/инструмент по инструмент/ или колективна основа**

В зависимост от вида на оценяваните финансови активи, Дружеството определя на индивидуален или колективен принцип, параметрите, влияещи върху размера на ОКЗ. Дружеството определя на индивидуална база ОКЗ за вземания от банки, търговски вземания, вземания по гаранционни депозити и блокирани вземания от банки като обезпечения по получени кредити. На колективна основа се признават ОКЗ за кредити, групирани в портфейли с общи характеристики, каквито са револвиращите кредити по кредитни карти на физически лица и на предприятия. Този подход на колективна основа се прилага за експозиции с рискова класификация Етап 1, Етап 2 и Етап 3.

- **Методи за изчисляване и представяне на ОКЗ**

Приблизителната оценката на ОКЗ е усреднена величина, претеглена на база на вероятностите от неизпълнение през целия живот на инструмента чрез оценяване обхвата от възможни резултати. Кредитните загуби представляват настоящата стойност на разликата между паричния поток по договор и паричния поток, който дружеството очаква да получи. При определяне на ОКЗ, разликата между договорните и очакваните парични потоци се дисконтира с ефективния лихвен процент по договора. Дружеството взема предвид разумна и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия при определяне на ОКЗ. Също така дружеството взема предвид действията по управление на кредитния риск, които се очаква да предприеме въз основа на натрупаният опит в областта на кредитните загуби, след като кредитния риск се е увеличил значително, като например договореното прекратяване на ангажимента по предоставяне на неусвоения кредитен лимит по револвиращите кредити при третата неплатена минимална погасителна вноска.

Информацията за отминали периоди е важна отправна точка или база за измерване на очакваните кредитни загуби. Дружеството ежегодно актуализира данните за отминали периоди, като например информацията в областта на кредитните загуби, на базата на текущите налични данни, за да отрази ефекта на текущите условия и своите прогнози относно бъдещите условия, които не са оказали влияние върху периода, на който се базират данните за отминали периоди, и за да премахне ефектът от условията в отминалия период, които нямат отношение към бъдещите договорни парични потоци.

Приблизителните оценки на очакваните кредитни загуби отразяват и пряко съответстват на промените в свързаните наблюдавани данни през отделните периоди (например промени в нивото на безработица, цените на стоките, платежен статут или други фактори, които са показателни за кредитните загуби по финансов инструмент или група от финансови инструменти и размера на тези промени). Дружеството прави редовен преглед на методологията и предположенията, използвани за приблизителна оценка на очакваните кредитни загуби, за да се намалят разликите между приблизителните оценки и фактическите кредитни загуби.

Когато за приблизителната оценка на очакваните кредитни загуби се използва натрупаният опит в областта на кредитните загуби, Дружеството прилага процентите на историческа кредитна загуба за

групи, които се определят по начин, който съответства на групите, за които се наблюдават историческите проценти на кредитна загуба. По този начин, използваният метод позволява всяка група от финансови активи да се свързва с информация за натрупания до момента опит в областта на кредитните загуби за групи от финансови активи с подобни рискови характеристики и съответстващи наблюдавани данни, които отразяват текущите условия.

3.5.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване, или когато се прилага подходът на продължаващото участие, договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за доходите за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се включват в отчета за доходите по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в отчета за доходите на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът. Неамортизираната част от транзакционните разходи към края на отчетния период се представят в баланса нетно със сумата на съответното задължение по заема.

Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от датата на баланса.

3.5.4. Регистриран капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е представен по неговата номиналната стойност, вписана по партидата на Транс Естейт ЕООД в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

3.6. Лизинг

3.6.1. Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. При възникване или след повторна оценка на споразумение, което съдържа лизинг, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за

други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив; в последствие пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

3.6.2. Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

3.6.3. Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

3.7. Доходи на персонала

3.7.1. Планове с дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски, се признават в печалби и загуби текущо.

3.7.2. Планове с дефинирани доходи

Дружеството не изчислява задължения за планове с дефинирани доходи поради минималния брой на персонала.

3.7.3. Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирало ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

3.7.4. Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

3.7.5. Краткосрочни компенсируеми отсъствия

Краткосрочните компенсируеми отсъствия се отчитат на недисконтирана база и се отнасят като разход в периода когато положения труд е предоставен от служителите. Задължение за компенсируеми отсъствия се признава в размера на сумата, която се очаква да бъде заплатена под формата на пари или план за разпределение на печалбата, ако Дружеството има настоящо правно или конструктивно задължение да заплати сумата като резултат от положен труд от служителите в изминал период и когато размера на задължението може да бъде надеждно определен.

3.8. Приходи и разходи за бъдещи периоди

Като приходи и разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние се представят приходи и разходи, които са предплатени през настоящия, но се отнасят до следващи отчетни периоди – такси, гаранции, застраховки, абонаменти, наеми и други.

3.9. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовите отчети. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод.

Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики и за данъчна загуба се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват, доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

Към датата на всеки отчет Дружеството преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Дружеството признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява тяхното възстановяване.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка операция или събитие, което е признато, в същия или друг период, извън печалбата или загубата в друг всеобхватен доход или директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на друг всеобхватен доход или собствен капитал, без да намира отражение в печалбата или загубата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти.

Съгласно действащото за 2018 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството е 10%. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2018 година е използвана данъчна ставка 10%.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на редица фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

3.10. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи, получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

3.10.1. Приходи от и разходи за лихви

Приходите и разходите за лихви се начисляват в печалбата или загубата за всички финансови инструменти, оценявани по амортизирана стойност, чрез използване метода на ефективния лихвен процент.
Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективния лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив. При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

След като за един финансов актив или група финансови активи се признае загуба от обезценка, приходите от лихви се признават чрез използването на метода на ефективния лихвен процент върху брутната отчетна стойност на финансовите инструменти, класифицирани като редовни експозиции и експозиции с нарушено обслужване и върху нетната отчетна стойност за експозиции, класифицирани като необслужвани.

3.10.2. Приходи и разходи за такси и комисионни

Таксите и комисионните се признават на принципа на начисляването, след като се извърши съответната услуга.

Другите оперативни приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

Другите оперативни приходи се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване или плащане възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

4. Приходи

Приходите от продажби, отчетени от Дружеството през 2018 година, представляват приходи от наеми в размер на 38 хил. лв.

5. Разходи за материали

	Десетте месеца, завършващи на 31.12.2018 хил. лв.
Офис консумативи	1
Активи, неизпълняващи критерии за признаване като машини, съоръжения и оборудване	21
	22

6. Разходи за външни услуги

	Десетте месеца, завършващи на 31.12.2018 хил. лв.
Такси и комисионни	1
Консултации и обучение	35
Възнаграждения по граждански договори	14
Наеми	20
Охрана	9
Други	3
Общо	**82**

7. Разходи за персонала

	Десетте месеца, завършващи на 31.12.2018 хил. лв.
Разходи за заплати	67
Разходи за социално осигуряване	2
Общо	**69**

8. Финансови приходи (разходи), нетно

	Десетте месеца, завършващи на 31.12.2018 хил. лв.
Финансови приходи	
Приходи от лихви по предоставени заеми	6
	6
Финансови разходи	
Разходи за лихви, в т.ч.	(2)
Лихви по получени банкови заеми	*(2)*
Банкови такси, комисионни и други финансови разходи	(1)
	(3)
Финансови приходи (разходи), нетно	**3**

9. Данъчно облагане

Разходът за данък, признат в печалбата или загубата, включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи/приходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на МСС 12 *Данъци върху дохода.*

	31.12.2018 хил. лв.
Текущ разход за данък	-
Изменение в отсрочените данъци, в т. ч.	1
От признати през годината временни разлики	-
От възникнали през годината временни разлики	*1*
Приход от данък	**1**

Отсрочения данъчен актив, представен в отчета за финансовото състояние, възниква в резултат на начислените данъци върху печалбата върху приспадащи се (облагаеми) временни разлики в резултат на неизплатено възнаграждение.

Дружеството не отчита временна разлика върху реализираната данъчна загуба в размер на 122 хил. лв. поради това, че съществува несигурност по отношение на реализирането на достатъчна по размер печалба, която да позволи ползването на данъчната преференция.

10. Дълготрайни материални и нематериални активи

	Терени и сгради	Машини, компютри, софтуер	Разходи за придобиване на ДМА	Стопански инвентар	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Отчетна стойност	-	-	-	-	-
Постъпили	-	2	243	177	**422**
Излезли	-	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2018	-	**2**	**243**	**177**	**422**
Натрупана амортизация					
Начислена за периода	-	-	-	-	-
Отписана за периода	-	-	-	-	-
Салдо на 31.12.2018	-	-	-	-	-
Преносна стойност към 31.12.2018	-	**2**	**243**	**177**	**422**

11. Предоставени заеми

	31.12. 2018 хил. лв.
Предоставени заеми	44
Общо	**44**

12. Други активи

	31.12. 2018 хил. лв.
Стоки	150
Данъци за възстановяване	101
Вземания от клиенти и доставчици	77
Други вземания	4
Общо	**332**

13. Парични средства

	31.12. 2018 хил. лв.
Парични средства в банкови сметки	6
Общо	**6**

14. Търговски и други задължения

	31.12. 2018 хил. лв.
Задължение към доставчици и клиенти	32
Задължения към персонала	11
Задължения за данъци	3
Осигурителни задължения	3
Общо	**49**

15. Задължения по лихвени заеми

	31.12. 2018 хил. лв.
Задължения по получени заеми от свързани лица	101
Задължения по получени заеми от несвързани лица	86
Общо	**187**

16. Регистриран капитал

Дяловият капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация. Внесеният напълно дялов капитал, в размер на 700 хил.лв. е разпределен в 700 хил. дяла, всеки един от тях с номинална стойност от един лев.

17. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Към 31.12.2018 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Транскарт Файненшъл Сървисис АД.

През отчетния период са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице	
Транскарт Файненшъл Сървисис АД	Едноличен собственик на капитала
49 и половина ООД	Дружество под общ контрол

Извършените сделки се отнасят главно до:

- предоставяне и получаване на паричен заем;
- отдаване под наеми на офиси

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2018 година са, както следва:

Свързано лице	**Десетте месеца, завършващи на 31.12.2018 хил. лв.**	**Десетте месеца, завършващи на 31.12.2018 хил. лв.**
	Приходи от услуги	**Финансови разходи**
Едноличния собственик	-	2
Дружества под общ контрол	26	-
	26	**2**

Към 31 декември 2018 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	**31 декември 2018**	**31 декември 2018**
	хил. лв.	**хил. лв.**
	Вземания	**Задължения**
Едноличен собственик	-	101
Дружества под общ контрол	47	-
	47	**101**

Задължението към едноличния собственик представлява задължение по револвиращ кредит по бизнес кредитна карта.

Общата сума на начислените възнаграждения на ключов ръководен персонал на Дружеството, включена в разходите за персонала, възлиза на 55 хил. лв.