

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Общото събрание на акционерите
на “КРЕС ИНВЕСТ” АД гр.Варна

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на “КРЕС ИНВЕСТ” АД гр.Варна („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2016 г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

База за изразяване на мнение

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

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. 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 изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и 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 НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие 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.

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.

(.....)
Димчо Димитров,
регистриран одитор диплом 0621

28.06.2017 г.

БАЛАНС

на Крес Инвест АД адрес: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8 към 31.12.2016 година

ЕИК 200745366

АКТИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на рела	Суми (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на рела	Суми (хил.лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
А. ЗАПИСАН, но НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ				І. ЗАПИСАН КАПИТАЛ		50	50
І. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ				ІІ. ПРЕМИИ ОТ ЕМИСИИ			
1. Продукти от развойна дейност				ІІІ. РЕЗЕРВ ОТ ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ			
2. Концесии, патенти, лицензи и др. подобни права и активи				ІV. РЕЗЕРВИ			
3. Търговска репутация				1. Законови резерви			
4. Предоставени аванси и нематер. активи в процес изгражд.				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
ІІ. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ				3. Резерв, съгласно учредителен акт			
Общо за група І :				4. Други резерви			
1. Земи и сгради, в т.ч.:		2923	94	Общо за група ІV' :			
--- земи		2029	9	V. Натурална печалба / загуба от мнп. години, в т.ч. :		(4)	(4)
--- сгради		894		--- Неразмразелена печалба		(4)	(4)
2. Машини, производствено оборудване и апаратура				--- Непокрита загуба		(4)	(4)
3. Съоръжения и други ДМА				Общо за група V' :		(4)	(4)
4. Предоставени аванси и ДА в процес на изграждане							
ІІІ. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ				VI. ТЕКУЩА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		91	
Общо за група ІІ :		2923	9	ОБЩО за РАЗДЕЛ "А" :		137	46
1. Акции и дялове от предприятия в група							
2. Предоставени заеми на предприятия в група				Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
3. Акции и дялове в асоц. и смесени предприятия				1. Провизии за пенсии и сходни задължения			
4. Предост. заеми, свърз. с асоц. и смесени предприятия				2. Провизии за данъци, в т.ч. :			
5. Дългосрочни инвестиции		270		--- отсрочени данъци			
6. Други заеми				3. Други провизии и сходни задължения			
7. Изкупени собствени акции : номинална ст-ст хил.лв.		270					
ІV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЫ				ОБЩО за РАЗДЕЛ "Б" :		0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" :		3193	9				
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ				В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
І. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ				1. Облигационни заеми с отсрочено конвертируемост, в т.ч.			
1. Материали и суровини				до 1 година			
2. Незавършено производство				над 1 година			
3. Стоки и продукция, в т.ч.:				2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч. :			
--- продукция				до 1 година			

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Крес Инвест АД адрес: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8

ЕИК 200745366

към 31.12.2016 година

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Сума (хил.лв.)	
		Текуща година	Предх. година			Текуща година	Предх. година
1.Намаление на зап.от продукция и НП				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч. :		393	
2. Разходи за суровини, мат. и ВУ, в т.ч. :		3		а) Продукция			
а) суровини и материали		1		б) Стоки		390	
б) външни услуги		2		в) Услуги		3	
3. Разходи за персонала, в т.ч. :				2. Увеличение на зап.продукция и НП			
а) разходи за възнаграждения							
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:				3. Разходи за придоб.активи по СН			
- осигуровки, свързани с пенсии							
4. Разходи за амортизация и обезценка		6		4. Други приходи, в т.ч.:		63	
а) разходи за амортиз. на ДА, в т.ч.:		6		- продажби на Дълг. Активи		63	
- разходи за амортизация		6					
- разходи за обезценка				ОБЩО приходи от оперативна дейност		456	
б) разходи за обезценка на текущ КА				(1 + 2 + 3 + 4)			
5. Други разходи, в т.ч. :		308		5. Приходи от участия в предпр., в т.ч. :			
а) балансова ст-ст на активи и стоки		308		- прих.от участия в предпр.от група			
б) провизии				- други			
в) други							
ОБЩО Разходи за оперативна дейност		317					
(1 + 2 + 3 + 4 + 5)							
6. Разходи от обезценка на фин.активи				6. Приходи от други инвестиции и заеми		12	
- отриц. разлики от пром.на валутен курс				- приходи от лихви		12	
- други				- други			
7. Разходи за лихви и други фин.разходи		51		7. Други лихви и фин.приходи, в т.ч.:			
а) разходи, свързани с предпр. от група				- приходи от предприятия от група			
б) отрицат.разлики от опер.с фин.активи				- полож.разл.от опер.с фин.активи			
в) разходи за лихви		51		- полож.разл.от пром.на вал.курсове			
г) други				- други			
				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		12	
8. Печалба от обичайната дейност		100		8. Загуба от обичайната дейност			
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			
Общо Разходи		368		Общо Приходи		468	
(1+2+3+4+5+6+7+9)				(1+2+3+4+5+6+7+9)			
10. Счетоводна Печалба		100		10. Счетоводна Загуба			
(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)				(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)			
11. Разходи за данъци от печалбата		9					
12. Други данъци, алтернативни на КД							
13. Печалба (балансова)		91		11. Загуба (балансова)			
(ред 10 - ред 11 - ред 12)				(ред 10 + ред 11 и 12 от Раздел А)			
ВСИЧКО (Общо РАЗХОДИ+11+12+13)		468		ВСИЧКО (Общо ПРИХОДИ + 11)		468	

Дата: 20.03.2017

Съставител: Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова.....

Ръководител: Велимир Иванов Магурев.....

Заверил съгласно одиторски доклад на 28.06.2017

Регистриран одитор

Димчо Димитров



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД
на Крес Инвест АД адрес: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8
ЕИК 200745366

към 31.12.2016 година

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	392	246	146			
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения						
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курс. разлики						
Платени и възстановени данъци						
Плащания при разпределения на печалби						
Други парични потоци от основната дейност						
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	392	246	146			
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		2897	(2897)			
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
Парични потоци, свързани с лихви и др.						
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
Други парични потоци от инвестиционна дейност		98	(98)			
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)		2995	(2995)			
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емисия и обр.придобиване на ценни книжа						
Парични потоци от доп. вноски и връщането им на собствениците						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	3837	1005	2832			
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.						
Плащания на задължения по лизингови договори						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
Други парични потоци от финансовата дейност						
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	3837	1005	2832			
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	4229	4246	(17)			
Д. Парични средства в началото на периода			37			37
Е. Парични средства в края на периода			20			37

Дата: 20.03.2017

Съставител: Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова.....

Ръководител: Велимир Иванов Магурев.....

Заверил съгласно одиторски доклад на 28.06.2017

Регистриран одитор
Димчо Димитров

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Крес Инвест АД адрес: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8
към 31.12.2016 година

ЕИК 200745366

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				фин.резултат от минали години		текуща	ОБЩО
				законови	резерв от изкупени собств. Акции	резерв съгл. Учред. Акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	печалба / загуба	собствен капитал
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	50								(4)		46
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промените в счетоводната политика и грешки											
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
6. Разпределение на печалбата, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
7. Покриване на загуба											
8. Последващи оценка на активи и пасиви											
--- увеличение											
--- намаление											
9. Други изменения в собствения капитал											
10. Финансов резултат за текущия период										91	91
Салдо към края на отчетния период	50								(4)	91	137
11. Промени от преводи на годишни фин.отчети на предприятия в чужбина											
Собствен капитал към края на отчетния период	50								(4)	91	137

Дата: 20.03.2017

Съставител: Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова.....

Ръководител: Велимир Иванов Магурев.....

Заверил съгласно одиторски доклад на 28.06.2017

Регистриран одитор
Димчо Димитров

към 31.12.2016 година

(ХИЛ.ЛВ)

Показатели	Стойности на дълготрайните активи										Амортизация						Балансова ст-ст в края на периода			
	Отчетна стойност на дълготрайните активи					Последваща оценка					преоцен. стойност (4+5-6)	в началото	начислен	отписана	в края пер	Последваща оценка		преоцен. стойност (11-12-13)	(7 - 14)	
	в началото	постыл.	излезли	в края пер	увелич.	намален	увелич.	намален	увеличен	намален										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ																				
1. Продукти от развойна дейност																				
2. Концесии, патенти, лицензи, ТМ, ГПП и др.																				
3. Търговска репутация																				
4. Предоставени аванси и нематер.активи изгр.																				
<u>Обща сума I :</u>																				
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ																				
1. Земи и сгради, в т.ч. :																				
--- земи																				
--- сгради																				
2. Машини, производ. оборудване и апаратура																				
3. Съоръжения и други ДМА																				
4. Транспортни средства																				
<u>Обща сума II:</u>																				
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ																				
1. Акции и дялове в предприятия от група																				
2. Предоставени заеми на предприятия от група																				
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.																				
4. Предост.земи, свърз с асоц и смес.предпр.																				
5. Дългосрочни инвестиции																				
6. Други заеми																				
7. Изкупени собствени акции																				
<u>Обща сума III:</u>																				
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАНИИ																				
<u>Обща сума IV:</u>																				
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV) :																				

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

Дата: 20.03.2017

Съставител: Марияна Кръстева-Стоянова.....

Ръководител: Велимир Иванов Магурев.....



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

На „Крес Инвест“ АД
за 2016 година

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 33 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон и има за цел да представи протичането на дейността и състоянието на дружеството, както и да поясни дейността по управление на дружеството през 2016 год. Данните в доклада са отразени в годишния финансов отчет на дружеството за 2016 год.

I. Развитие на дейността.

„Крес Инвест“ АД (Дружеството) е учредено през 2009 година и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200745366, седалище гр. Варна и адрес на управление гр. Варна, ул. Никола Вапцаров 3, ет. 4, офис 8.

Капиталът на „Крес Инвест“ АД към 31.12.2016 г. е в размер на 50000 (петдесет хиляди) лева и е разделен на 50000 акции, всека на стойност от 1 лева.

Акционери в дружеството са:

- Боян Ангелов Бончев – 25000 акции
- Велимир Иванов Магурев – 25000 акции

Дружеството се управлява от Съвет на директорите с членове Боян Ангелов Бончев, Велимир Иванов Магурев, Кремена Кръстева Кръстева, Сашка Иванова Магурева.

Представляващи дружеството са Боян Ангелов Бончев и Велимир Иванов Магурев.

Предметът на дейност на „Крес Инвест“ АД е Отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

Към 31.12.2016 година в дружеството няма назначен персонал, като търговската дейност се извършва от директорите.

Дружеството извършва дейността си по отдаване на оперативен лизинг на собствени недвижими имоти чрез собствен имот с административен адрес : Варна, кв. Аспарухово, ул. Орел 14.

Една от краткосрочните цели, които ръководството си поставя увеличаване на приходите с цел увеличаване на печалбата и възстановяване на инвестициите в недвижими имоти, които дружеството е извършило пред отчетния период.

II. Стратегически цели на дружеството

1. Намиране на нови клиенти с цел запазване на настоящото ниво на приходите с тенденция към плавно нарастване.

2. Разширяване на дейността и назначаване на персонал в зависимост от размера на бъдещата работа.

III. Финансова информация

През 2016 г. „Крес Инвест“ АД реализира печалба от обичайна дейност в размер на 100 хиляди лева.

През 2016 година дружеството има приходи в размер на 468 хиляди лева.

Разходите за обичайната дейност на дружеството са в размер на 368 хиляди лева, срещу 0 хиляди лева за 2015 година.

Разходите в основната дейност по икономически елементи са, както следва:

- Разходи за външни услуги - 1 хиляди лева
- Разходи за амортизации - 1 хиляди лева
- Отчетна стойност на продадени стоки – 207
- Отчетна стойност на продадените активи - 101 хиляди лева

Финансовите разходи са в размер на 52 хиляди лева, а за 2015 година с в размер на 0 хиляди лева.

Паричните средства към 31.12.2016 година са в размер на 20 хиляди лева, като за 2015 година са 37 хиляди лева. По пера са както следва :

- ✓ Парични средства в брой – 17 хиляди лева

- ✓ Парични средства в безсрочни депозити – 3 хиляди лева

Краткосрочните задължения са в размер на 3101 хиляди лева, срещу 0 хиляди лева за 2015 година. Краткосрочните задължения са както следва:

- ❖ Задължения по получени заеми – 3092 хиляди лева
- ❖ Данъчни задължения – 9 хиляди лева

IV. Основни показатели, характеризиращи състоянието на дружеството

Счетоводният анализ на финансово-икономическото състояние на дружеството се характеризира със следните показатели:

	2016	2015	изменение
Рентабилност на приходите	0.214	---	---
Рентабилност на собствения капитал	0.730	0.000	0.730
Рентабилност на пасивите	0.032	---	---
Обща ликвидност	0.101	---	---
Абсолютна ликвидност	0.006	---	---
Коефициент на платежоспособност	(1.111)	(37.000)	35.889
Съотношение кр. активи към дълг. активи	0.000	0.000	0.000
Коефициент на обръщаемост	---	---	---
Дебиторска към кредиторска задължнялост	0.092	---	---

V. Цели и политики на ръководството по отношение на риска

Мениджмънтът на компанията преценява, че не са налице финансови рискове, които могат да окажат значително влияние върху икономическото и финансово състояние на дружеството, както и върху осъществяваната от него дейност.

Анализ на пазарния риск

- ❖ Валутен риск

Дружеството извършва премерени ходове от гледна точка на възникване на търговски взаимоотношения с нови за него контрагенти, планира количествата на закупените суровини и материали, както и точния момент за това. Не се очакват сътресения за него, дори при драстични изменения в ценовите равнища, предвид

сферата на дейността на дружеството, като не се е налагало да бъдат закупени необичайно количество материали.

❖ Лихвен риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството ще се опитва да задържа своята ликвидност в приемливи граници спрямо своята дейност, която по своя характер не е така динамична каквато динамика може да се наблюдава в други сфери на икономиката. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат изискуемите задължения към всеки един момент при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията му.

Поддържането на достатъчно парични средства не предполага наличие на ликвиден риск. При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци и наличните парични средства. Наличните парични ресурси не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

❖ Кредитен риск

Кредитния риск на дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорени финансови задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Кредитната политика на дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия за извършване сделки.

VI. Стратегия за развитие през 2017 година

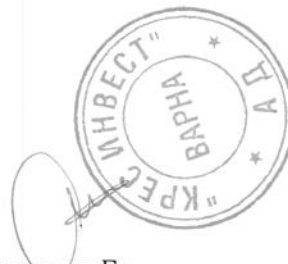
Основната цел на дружеството през 2017 година е реализиране на по-високи приходи. Цел на ръководството на дружеството запазване на тенденцията в увеличаване на приходите през последната отчетна години чрез намиране на нови

клиенти, като ръководството се фокусира върху закупуването на нови имоти с цел отдаване на оперативен лизинг, което счита за ключово в развитието на дружеството в следващите няколко отчетни периода.

Дата: 20.03.2017

Ръководител:

Боян Ангелов Бончев



Крес Инвест АД Варна

2016 год

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Информация за Крес Инвест АД Варна

„Крес Инвест“ АД (Дружеството) е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 08.06.2009 година с правно-организационна форма «акционерно дружество», създадено по решение на общото събрание на съдружниците в Бг Ленд Ко ООД с ЕИК 148082047 от 29.04.2009 година и изготвен план за преобразуване на Бг Ленд Ко ООД чрез отделяне с учредяване на ново търговско дружество от 18.03.2009г. и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200745366, седалище гр. Варна и адрес на управление гр. Варна ул. Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8.

Предмета на дейност на дружеството е Отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

Капитала е в размер на 50000 лева, разпределен в поименни акции, всяка с номинал от 1 лев. Права за различни видове акции: право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял

Дружеството е 100% частна собственост.

Собственици на капитала са Велимир Иванов Магурев – 25000 акции и Боян Ангелов Бончев – 25000 акции.

Дружеството се управлява от съвет на директорите с членове Боян Ангелов Бончев, Велимир Иванов Магурев, Кремена Кръстева Кръстева, Сашка Иванова Магурева.

Дружеството се представлява от Боян Ангелов Бончев и Велимир Иванов Магурев.

Дружеството няма регистрирани клонове.

1.2. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при прилагане на финансовата концепция за поддържане на собствения капитал.

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, която съвпада с тяхната справедлива стойност към края на отчетния период.

Настоящият финансов отчет на Дружеството не е консолидиран.

1.3. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до представените балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Действителните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки, представени в отчета. Приблизителните счетоводни оценки и предположения се преразглеждат ежегодно към 31 декември. Резултатите от прегледите на счетоводните оценки се признават за периода, в който са прегледани и в тях съществуват промени, ако прегледа засяга само този период или за периода, в който са прегледани и за бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия, така и бъдещи периоди.

1.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година (период). Когато е необходимо, сравнителните данни са рекласифицирани и/или преизчислени, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година или установени грешки.

1.5. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне.

При първоначално признаване 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 представят 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 заключителният обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се признават като текущи финансови приходи и разходи и се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

Значими валутни курсове:

	31 Декември 2015 г.	31 Декември 2016 г.
1 Евро се равнява на	1.95583 лева	1.95583 лева
1 щатски долара се равнява на	1.79007 лева	1.85545 лева

Всички данни в настоящия финансов отчет и приложенията към него са представени в хиляди български лева.

1.6.Управление на финансовите рискове

- *Фактори на финансовите рискове*

В хода на дейността си Дружеството е изложено на различни финансови рискове, включващи пазарен риск (ефекти от промяна на валутните курсове, ценови риск) и ликвиден риск.

- *Управление на финансовите рискове*

Управлението на риска в Дружеството се осъществява текущо от управителите.

1.6.1. Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в чуждестранна валута, поради което то е изложено на риск, свързан с възможните промени във валутните курсове.

1.7. Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносната) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намалява чрез отразяване като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход - до размера на този разход.

2. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС

2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи

2.1.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи

Подходът за класифициране на активите като дълготрайни материални е следният:

- дълготрайни материални активи са установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:
- имат натурално-веществена форма;
- използват се за производството и/или доставката/продажбата на активи или услуги;
- за отдаване под наем, за административни или за други цели;
- очаква се да бъдат използвани през повече от един отчетен период.

Първоначално оценяване

Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително митата, други такси и невъзстановими данъци и всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за активи придобити от външни източници.

Възприет е стойностен праг на значимост 700.00 лева, като активите отговарящи на критериите за дълготрайни активи със стойност по-ниска от определения стойностен праг се признават в годината на въвеждането им в употреба като текущ разход за периода.

Последващи разходи

Последващите разходи, свързани с дълготрайните материални активи, се класифицират като текущи или като разходи, които увеличават балансовата стойност на актива, според това дали са свързани с увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива. Когато разходите се извършват с цел удължаване на полезния срок на годност на актива, увеличаване на производителността му, подобряване на качеството на продукцията и/или услугите, създаване на възможност за производство на нови продукти и/или нови услуги; въвеждане на нови производствени процеси, икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива - в тези случаи се коригира балансовата стойност на актива.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните си материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност на отделните активи е определен от ръководството съобразно физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и предполагаемото морално остаряване. Амортизациите се начисляват от началото на следващия месец след въвеждането в употреба.

Използваните амортизационни норми по групи активи са изчислени от полезния срок на годност, който по групи активи е както следва :

- Сгради – 25 години

Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на дълготрайните материални активи възлиза на 2923 хиляди лева, които са разпределени по групи както следва:

- ✓ Земи – 2029 хиляди лева
- ✓ Сгради – 894 хиляди лева

Отчетната стойност на придобитите и отписаните през 2016 г. ДМА е посочената в Приложение № 5 към СС 1 от настоящия отчет.

2.2. Текущи (краткотрайни) активи

2.2.1. Материални запаси

Придобиването на материалните запаси се отчита по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително митата, други такси и невъзстановими данъци и всички преки разходи

Поради липса на условия за обезценка на материалните запаси към 31.12.2016 не са настъпили корекции в стойността на материалните запаси и те са представени по тяхната доставна цена.

Стоково-материалните запаси се изписват по метода на средно претеглена стойност изчислена на периодична основа за календарен месец.

Отчетната стойност на стоково-материалните запаси, към датата на годишния счетоводен отчет е 0 хиляди лева – дружеството не притежава материални запаси.

2.2.2. Вземания

Представените в баланса вземания представляват вземания с изискуемост до една година. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31 декември 2016 г. и са намалени със стойността на признатата обезценка на вземания, която е начислена в отчета за приходите и разходите.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Провизия за обезценка на търговски вземания се формира на индивидуална база, за всяко вземане от контрагент, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране в период до две години от тяхното възникване, подлежат на индивидуален анализ и наблюдение на всяка дата на баланса за определяне на частта от тях, която е реално събираема. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните реално очаквани бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за приходите и разходите като финансов разход. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от пет години, се третираат като 100% несъбираеми и се обезценяват изцяло.

В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва като финансов приход за сметка на намаление на коректива.

Стойност на текущите вземания общо в размер в размер на 293 хиляди лева, от които :

- ✓ вземания от клиенти и доставчици – 1 хиляди лева
- ✓ вземания по предоставени заеми 293 хиляди (включително 12 лихви)
- ✓ данък върху добавената стойност за възстановяване – 9 хиляди лева

2.2.3. Парични средства

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези в чуждестранна валута – по заключителен курс на БНБ към 31.12.2016 г.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС при покупки на дълготрайни активи се представя на реда "Плащания на доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец);

Представени са в счетоводния баланс като:

- Парични средства в брой – 17 хиляди лева
- Парични средства в сметки и депозити – 3 хиляди лева

2.3. Капитал и резерви

Крес Инвест АД е акционерно дружество със 100% частна собственост с регистрираният основен капитал на дружеството е 50 хиляди лева, изцяло внесен към балансовата дата.

2.4. Провизии и сходни задължения

Провизии се признават, когато Дружеството има настоящо (конструктивно или правно) задължение в резултат на минало събитие и е вероятно, че погасяването/уреждането на това задължение е свързано с изтичане на ресурси. Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към датата на баланса за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение. Приблизителната оценка се дисконтира, когато падежът на задължението е дългосрочен. Когато се очаква част от ресурсите, които ще се използват за уреждане на задължението да бъдат възстановени от трето лице,

дружеството признава вземане, ако е налице висока степен на сигурност на неговото получаване, стойността му може надеждно да се установи и доход (кредит) по същата позиция в отчета за приходите и разходите, където е представена и самата провизия.

2.5. Задължения

Краткосрочните и дългосрочни задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута са оценени по заключителния курс на 31 декември 2016 година.

2.5.1. Задължения към доставчици

Дължими суми за получени доставки, непогасени към края на отчетния период – 0 хиляди лева, като дружеството няма неразплатени такива задължения.

Дължими суми по получени авансови плащания, неусвоени (неприхванати) към края на отчетния период – 0 хиляди лева. Дружеството не е получавало авансови суми през отчетния период.

2.5.2 Задължения към финансови институции

Задължения към финансови институции в размер на 0 хиляди лева. Дружеството няма получени заемни средства от финансови институции.

2.5.3. Други задължения

Като други задължения в счетоводния баланс се представени задължения, както следва:

- Задължения във връзка с получени заеми от други юридически лица, нефинансови институции 2970 хиляди лева (включително 43 хиляди лева не падежирали лихви)

2.5.3.1. Задължения към персонала

Представените задължения към персонала са само краткосрочни. 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, или е изпълнил необходимите

условия) се признават като разход в отчета за приходите и разходите в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума.

Към датата на финансовия отчет дружеството не е отчело натрупващ се разчет по неизползван отпуск за заплати.

Задължения към персонала към балансовата дата няма.

Средносписъчният брой на персонала по категории е както следва:

- Ръководен персонал – 2

Средносписъчният брой на персонала по трудови правоотношения за отчетния период е 0.

2.5.3.2. Осигурителни задължения

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест", и здравно 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).

Към 31.12.2016 г. няма задълженията на дружеството за осигуровки.

2.5.3.3. Данъчни задължения

Данъчните задължения на дружеството са текущи. Към балансовата дата общата сума на данъчните задължения е в размер на 9 хиляди лева. По видове данъчните задължения са както следва

- Данък върху печалбата – 9 хиляди лева

3. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

3.1 Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципите за начисляване и за съпоставимост до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от тяхната собственост преминават в купувача.

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

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставените на клиенти по различни схеми отстъпки и работи.

Приходите в предприятието се признават:

- когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
- когато сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- когато направените разходи (или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката) са надеждно измерени (или ще бъде възможно да се измерят)
- приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи.

Приходите, свързани със сделки за извършване на услуги, се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на счетоводния баланс, при условие, че резултатът от сделката може да си оцени надеждно. Етапът на завършеност на сделката за извършване на услуги се определя чрез :

- чрез проверка на извършената работа
- съотношение в процент на извършените до момента услуги към обема на услугите, които ще бъдат извършени

- съотношение на направените до момента разходи към общо изчислените разходи по сделката за извършване на услугата

Сумата от реализираните нетни приходи от продажби в размер на 1 хиляди лева признати през периода, включва:

- Приходи от продажба на стоки – 390 хиляди лева
- Приходи от продажби на услуги – 3 хиляди лева

Приходите от продажба на стоки представляват сделка по продажба на недвижим имот придобит с цел моментална препродажба.

Като Други приходи са признати 63 хиляди лева приход от отчуждени идеални части от собствен имот земя. Отчетната стойност на е представена като « балансова стойност на продадени активи ».

Финансовите приходи към за отчетния период са в размер на 12 хиляди лева от лихви по предоставени заеми.

Разликите от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за приходите и разходите, когато възникнат, като се представят като финансови приходи или разходи.

3.2 Разходи

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

- Разходи за суровини и материали – 1 хиляди лева
- Разходи за външни услуги - 1 хиляди лева
- Разходи за амортизации - 6 хиляди лева
- Отчетна стойност на продадените стоки – 207
- Отчетна стойност на продадените активи – 101 хиляди лева

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаването като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват и/или възникне основание приходите по тях да бъдат признати.

Финансовите разходи включват основно разходите за лихви, курсови разлики и банкови такси, като са в общ размер на 52 хиляди лева от които разходи за лихви в размер на 52 хиляди лева.

4. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ И ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

За отчетната 2016 дружеството отчита счетоводна печалба за данъчно преобразуване в размер на 100 хиляди лева. Облагаемата печалба след преобразуване е загуба в размер на 9 хиляди лева.

5. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

В периода 01.01.2016 - 31.12.2016 има следните непогасени разчети и отчетени приходи или разходи, както и закупени активи в Годишния си финансов отчет, които могат да бъдат класифицирани като такива между свързани лица, както следва:

- Вземания от клиенти и доставчици към 31.12.2016 (в хиляди лева)
 - Бг Ленд Ко ООД – 1
- Вземания по заеми към 31.12.2016 (в хиляди лева)
 - Агро Резерв ООД – 271 (включително лихви 12)
- Вземания по заеми към 31.12.2016 (в хиляди лева)
 - Бг Ленд Ко ООД – 114 (включително лихви 7)
- Разходи за лихви за 2016 година (в хиляди лева)
 - Агро Резерв ООД – 2
 - Бг Ленд Ко ООД - 7
- Приходи от продажба на стоки за 2016 (в хиляди лева)
 - Агро Планта Инвест ЕООД – 1
- Приходи от продажба на услуги за 2016 (в хиляди лева)
 - Бг Ленд Ко ООД – 3
- Приходи от лихви за 2016 (в хиляди лева)
 - Агро Резерв ООД - 12

6. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Годишният финансов отчет на Крес Инвест АД за 2016 г. е одобрен за публикуване.

След датата на годишния финансов отчет не са настъпили събития, които следва да бъдат класифицирани като коригиращи или некоригиращи по смисъла на СС 10 „Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет”.

Дата: 20.03.2017

Съставител:

Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова

Ръководител:

Боян Ангелов Бончев

