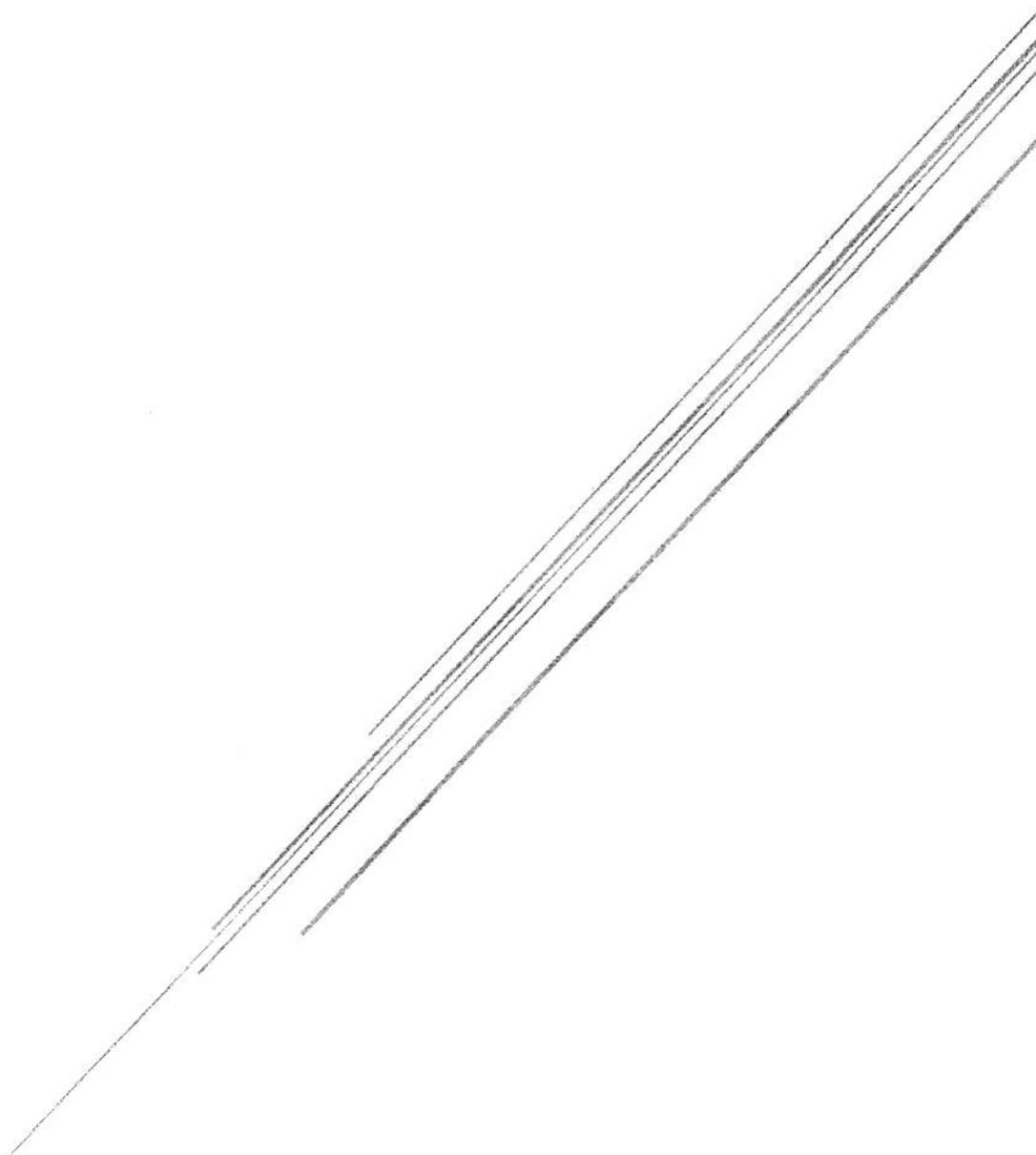


ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ТЕРА КОМПЛЕКС АД

КЪМ 31-12-2017



Доклад за дейността	3
Баланс	7
Отчет за приходите и разходите	8
Бележки към отчетите	9
Доклад на независимия одитор	19

Доклад за дейността на Тера Комплекс АД за 2017 година

1. Развитие на дейността и състояние на дружеството през 2017 г.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 14.12.2013 г.

Предметът на дейност на Тера Комплекс АД е управление на недвижими имоти, консултантски услуги и маркетинг в областта на продажбите на недвижими имоти, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг. Дружеството може да извършва и всякакви други дейности, разрешени от действащото българско законодателство, при спазване на всякакви действащи лицензионни, регистрационни или други изисквания.

Дружеството е с едностепенна система на управление. В състава на Съвета на Директорите влизат :

- Гордън Брайън Уайли
- Алистър Стивън Нюсъм
- Милен Христов Тодоров

Дружеството се представлява от Милен Тодоров.

2. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017 година и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

3. Финансово състояние на дружеството през 2017 г.

През отчетния период дружеството реализира печалба в размер на 43 хил. лв. Приходите са в размер на 142 хил. лева. Финансовите приходи са 56 % от всички приходи. Разходите са с общ размер 99 хил. лв. - основно разходи за амортизация 63 % .

4. Предвиждано развитие на дружеството през 2018 г.

През 2018 г. дейността на дружеството ще се осъществява в съответствие с основния предмет на дейност, свързан с управление на управление на недвижими имоти, управление на риска, предлагане на дяловете и маркетингови услуги.

5. Допълнителна Информация

Понастоящем дейността на Дружеството не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

През 2017 година. Дружеството не е придобило или прехвърляло собствени акции.

Дружеството не е използвало финансови инструменти през 2017 г.

Спецификата на предмета на дейност на Дружеството не предполага развиване на научноизследователска и развойна дейност.

Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете и разпоредбите, с които се представя право на управление на изпълнителните членове.

През 2017 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

През 2017 година членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

- Гордън Брайън Уайли - няма участия в други дружества и не е член на СД, управител или прокурист на друго дружество;
- Алистър Стивън Нюсъм – съдружник, притежаващ 50% от капитала на Уайт Фър Ризорт-Апартаменти Б 4 И Д 5 ООД, ЕИК 175322240 и управител.
- Милен Христов Тодоров
 - Феникс Мениджмънт ЕООД, ЕИК 201725391 – управител
 - Линккорп ООД, ЕИК 203645499 – съдружник, притежаващ 85% от капитала и управител;
 - Слиммо ЕООД, ЕИК 202609322 – едноличен собственик;
 - Разлог Голф Клуб АД, ЕИК 101784353 - член на СД;
 - Медово Хилс ООД – в ликвидация, ЕИК 147213579 - съдружник, притежаващ 50% от капитала

6. Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове

- ликвиден риск;

- пазарен риск;
- оперативен риск;
- кредитен риск;

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване и управление на риска и управлението на капитала.

Основни положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството. Вътрешният контрол извършва, както периодични така и при специални случаи проверки за управление на риска и процедури, чиито резултати се докладват на съвета на директорите.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установят граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

- Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности.
- Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването при необходимост на банкови овърдрафти, банкови заеми, финансов лизинг и наемане. Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения.

Пазарен риск

- Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството е не изложено на валутен риск поради факта, че оперира единствено на българския пазари и всички активи и пасиви са деноминирани в лева.

Оперативен риск

- Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на

Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

7. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет:

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили други важни и/или значителни за дейността на предприятието събития, не оповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

Дата 15.06.2018 година

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ		31.12.2017	31.12.2016
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		BGN'000	BGN'000
A	Нетекущи (дълготрайни) активи		
I.	Дългосрочни финансови активи		
1.	Акции и дялове в предприятия от група	50	50
1.1.	Предоставени заеми на предприятия от група	211	356
1.2.	Дългосрочни инвестиции	1360	1423
	Общо за групата :	1621	1829
	Общо за раздела :	1 621	1829
Б	Текущи (краткотрайни) активи		
I.	Вземания		
1.	Вземания от предприятия от група	112	41
2.	Други вземания	28	76
	Общо за групата :	140	117
II.	Инвестиции		
1.	Други инвестиции	14	21
	Общо за групата :	14	21
III	Парични средства	5	1
	Общо за раздела :	159	140
	СУМА НА АКТИВА	1 780	1968

ПАСИВ		31.12.2017	31.12.2016
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ		BGN'000	BGN'000
A	Собствен капитал		
I.	Записан капитал	1405	1405
1.	Други резерви	7	7
II.	Натрупана печалба (загуба) от минали години	(160)	(110)
III.	Текуща печалба (загуба)	43	(50)
	Общо за раздела :	1 295	1 252
Б	Задължения		
1	Задължения към доставчици, в т.ч.:	77	127
1.1.	над 1 година	77	127
2	Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	398	589
2.1.	до 1 година	71	64
2.2.	до 1 година	327	525
3	Данъчни задължения, в т.ч.:	10	
3.1.	до 1 година	10	
	Общо за раздела :	485	717
1.	до 1 година	158	191
2.	над 1 година	327	525
	СУМА НА ПАСИВА	1780	1968

Съставител:

Даниел Колев

Дата на съставяне:
28.02.2018

Ръководител:

Милен Христов Тодоров

Заверил съгласно одиторски доклад от 19-06-2018 :

Николай Полинчев, д.е.с.
Регистриран одитор


684 **Николай Полинчев**
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

		31.12.2017	31.12.2016
A.	Разходи	BGN'000	BGN'000
1.	Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	17	20
1.1.	външни услуги	17	20
2.	Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	62	62
2.1.	разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	62	62
—	разходи за амортизация	62	62
3.	Други разходи, в т.ч.:	13	50
3.1.	балансова стойност на продадените активи	7	50
	Общо разходи за оперативна дейност	92	132
4.	Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	7	8
4.1	разходи, свързани с предприятия от група	7	8
	Общо финансови разходи	7	8
	Общо разходи	99	140
	Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	43	
	Разход за данък		
	Печалба	43	
	Всичко	142	140
НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ			
A.	Приходи		
1.	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	63	19
1.2.	Услуги	63	19
1.2	Други приходи	-	14
	Общо приходи от оперативна дейност	63	33
2.	Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	79	57
2.1	приходи от предприятия от група	5	6
2.2.	положителни разлики от операции с финансови активи	74	1
	Общо финансови приходи	79	57
	Общо приходи	142	90
	Счетоводна загуба (общо разходи —общо приходи)	-	50
	Загуба	-	50
	Всичко	142	140

Съставител:

Даниел Колев

Дата на съставяне:
28.02.2018

Ръководител:

Милен Христов Тодоров

Заверил съгласно одиторски доклад от 19-06-2018 :

Николай Полинчев, д.е.с.
Регистриран одитор



БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 14.12.2013 г. с ЕИК 202859265.

Седалище и адрес на управление : гр. София 1404 район р-н Триадица бул.България No 51а, ет. 4, ап. А7

Предметът на дейност на Тера Комплекс АД е управление на недвижими имоти, консултантски услуги и маркетинг в областта на продажбите на недвижими имоти, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг. Дружеството може да извършва и всякакви други дейности, разрешени от действащото българско законодателство, при спазване на всякакви действащи лицензионни, регистрационни или други изисквания.

Дружеството е с едностепенна система на управление. В състава на Съвета на Директорите влизат :

- Гордън Брайън Уайли
- Алишър Стивън Нюсъм
- Милен Христов Тодоров– изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Милен Тодоров.

Дружеството емитира следните видове акции:

- Клас А – обикновени, налични, поименни акции с право на един глас, дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Акции от клас А са 9 317 (девет хиляди триста и седемнадесет) на брой. Номинал: 100 лв.
- Клас Б – привилегирани, налични, поименни акции с право на един глас, допълнителен дивидент в размер на 10% (десет) процента повече от дивидента на акциите от клас А и ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акциите. Акции от клас Б са 4 728 (четири хиляди седемстотин двадесет и осем) на брой. Номинал: 100 лв.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Националните счетоводни стандарти приложими в Република България, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

Финансовите отчети са представени в хиляди български лева (BGN'000), тъй като основните операции са в тази валута.

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Оценката на Съвета на директорите относно приложимостта на принципа на действащото предприятие обхваща период от 12 месеца от датата на отчета. На базата на тази оценка, ръководството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет. Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото съществуване на дружеството са то да продължи да изпълнява всички свои дейности.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

3. БЕЛЕЖКИ КЪМ СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

3.1. Активи

3.1.1. Дълготрайни материални активи

3.1.1.1. Признаване и оценка на ДМА

Предприятието отчита като дълготрайни материални активи установимите нефинансови активи с натурално веществена форма, придобити и притежавани от него, които се използват в производствената, търговската и административната дейност и от които се чакат бъдещи икономически ползи.

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

Стойностния праг, над който активите се признават за ДМА е определен на 700.00 лв. и под този праг активите се отчитат като текущ разход.

Първоначалната оценка на ДМА се определя както следва :

За придобити чрез покупка - Оценката е по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи до въвеждането им в експлоатация.

За създадени в предприятието - себестойността. Не се включват вътрешни печалби, административните и други общи разходи /несвързани пряко с процеса на придобиване/

Оценката след първоначалното признаване се извършва както следва :

Последващите разходи по ДМА се капитализират /увеличават стойността им/ само в случай че водят до увеличаване на икономическата изгода от използването на съответния актив за който са извършени. Всички останали последващи разходи под формата на ремонт и др. се отчитат като текущи.

3.1.1.2. Амортизация на ДМА

Дружеството, начислява амортизации на ДМА съгласно полезния живот на отделните активи, определени от ръководството на дружеството за всеки клас активи по линейния метод.

Изготвя се амортизационен план със следните предвидени амортизационни норми :

Административни, производствени, търговски сгради	4%
Съоръжения	4%
Машини и оборудване	20 % до 25 %
Транспортни средства	15%
Компютърно оборудване	50%
Обзавеждане и трайни активи	15%

В амортизационния план се водят и напълно амортизирани активи до момента на прекратяване на тяхната употреба.

3.1.1.3. Срок на годност на ДМА

Първоначално полезния срок на ДМА се определя въз основа на документацията предоставена от производителя за нормалната експлоатационна продължителност на актива. При липса на подобна информация ръководството на дружеството определя полезния живот на ДМА използвайки данни за полезния срок на сходни активи.

Полезния живот на ДМА се преразглежда най-малко веднъж на две години като се отчитат направените ремонти и подобрения по актива, както и технологичните промени и промените настъпили на пазара за съответните активи. Ако очакванията се различават значително от предишни оценки, амортизационните отчисления за текущия и бъдещите отчетни периоди се коригират. Промените се отразяват хронологично в инвентарните книги. За значителни се приемат очакванията в промяна на полезния срок на годност които се различават повече от 10 % от предишни оценки.

3.1.1.4. Остатъчна стойност на ДМА

Дружеството приема, че остатъчната стойност е незначителна, когато нейната оценка е по-малка от 5 % от стойността при първоначалното признаване на актива. В този случай за остатъчна стойност се записва нула.

Амортизационната политика се спазва най-малко през един отчетен период. Предприятието преразглежда амортизационната си политика към началото на всеки отчетен период.

3.1.2. Нематериални дълготрайни активи

3.1.2.1. Признаване и оценка

Предприятието счита като нематериални дълготрайни активи нефинансови ресурси без материален характер, придобити и контролирани от него, от които се чакат бъдещи икономически ползи за повече от един отчетен период.

Стойностния праг, над който активите се признават за НДА е определен на 700.00 лв. и под този праг активите се отчитат като текущ разход.

При първоначално придобиване НДА се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по доставката и инсталирането им. Разходите за обучение на персонала за работа с програмните продукти, както и административните и други общи разходи не се включват в първоначалната оценка.

След първоначалното признаване НДА се оценяват по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация и евентуално с натрупаните загуби от обезценки. В края на всеки отчетен период се прави преглед за бъдещите изгоди на НДА.

Последващите разходи за поддържане на първоначално установената ефективност на НДА се отчетат като текущи разходи.

Разходите, които могат да бъдат надлежно измерени и отнесени към определени НДА се капитализират /увеличават стойността на НДА/ само в случай че водят до увеличаване на очакваните изгоди.

3.1.2.2. Амортизация на НДА

Дружеството начислява амортизации на НДА съгласно очакваната икономическа изгода на отделните активи, като се прилага линейния метод. Определените амортизационни норми за НДА са 50%

3.1.3. Инвестиционни имоти

3.1.3.1. Признаване и оценка

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена;

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 Дълготрайни материални активи. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в Отчета за приходи и разходи и се определят като разлика

между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

Структурата на Дългосрочни инвестиции - Инвестиционни имоти е дадена по-долу:

Инвестиционни имоти BGN'000	Сгради и конструкции	Поземлени имоти	Общо
Отчетна стойност			
В началото на периода	1 562	47	1 609
Постъпили през периода	-	-	-
Излезли през периода	-	-	-
В края на периода	1 562	47	1 609
Амортизация			
В началото на периода	186	-	186
Начислена през периода	62	-	62
Отписана през периода	-	-	-
В края на периода	249	-	186
Балансова стойност			
В началото на периода	1376	47	1423
В края на периода	1313	47	1360

3.1.4. Съучастия

Предприятието отчита инвестициите по себестойността метод.

Тера Комплекс АД

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Собствен капитал на Феникс Мениджмънт ЕООД	50	50
	100 %	100 %
% участие на Тера комплекс АД във Феникс Мениджмънт ЕООД		

3.1.5. Предоставени заеми

През 2014 дружеството е предоставило заем на дъщерното си дружество – Феникс Мениджмънт ЕООД при лихва 1.5 %. Заемът е необезпечен.

Предоставени заеми

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Феникс Мениджмънт ЕООД	211	356
Общо	211	356

3.1.5.1. Преглед за обезценка

При прегледа на активите за обезценка се сравнява нетната им продажна цена и стойността им в употреба. В случаите, когато не е възможно да се определи нетната продажна цена на даден актив, стойността му в употреба се приема за възстановима стойност. Ако няма доказателства, че стойността в употреба надхвърля нетната продажна цена на даден актив, последната се приема за негова възстановима стойност.

Възстановимата стойност се определя за всеки актив поотделно. Изключения се допускат за активи, при чието използване не се пораждат разграничими парични постъпления.

Загубата от обезценка на актив се признава веднага 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, която е била отразена като текущ разход за дейността.

3.1.6. Стокови запаси

Отчитат се по доставна стойност, която включва покупната стойност и разходите по доставката им. Не се включват в стойността на стоката складовите разходи и тези в търговските обекти, свързани с реализацията им и административните разходи.

Изписването на стоковите запаси при продажба става по метода на среднопретеглената цена.

3.1.7. Парични средства

Паричните средства са оценени по номинална стойност, а паричните средства във валута - по заключителен курс на БНБ.

На наличните парични средства във валута се прави преоценка по курса на БНБ към датата на съставяне на междинни отчети.

Валутни курсове към датата на изготвяне на отчета:

1 Евро = 1.95583 лева

3.1.8. Вземания

Вземанията в левове са оценени по стойността на тяхното възникване.

Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всеки отчетен период, както и в края на всяко тримесечие и ако има индикации за обезценка, загубите се начисляват като текущ разход.

Сума на намаление на отчетната им стойност от обезценка, призната като текущ разход - не са установени условия за обезценка.

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Вземания от свързани лица	112	41
- от продажби	72	6
- заеми и лихви	40	35
Други вземания	27	26
ДДС за възстановяване	1	-
Общо	140	67

3.1.9. Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се отчитат предплатените разходи, които се отнасят за следващи отчетни периоди.

3.2. Пасиви

Текущите задължения се начисляват при тяхното възникване. Задълженията във валута се преоценят по централния курс на БНБ за съответната валута към датата на съставяне на финансови отчети - междинни и годишни.

Неплатени суми към датата на отчета:	31.12.2017 BGN'000		31.12.2016 BGN'000	
	до 1 г.	над 1 г.	до 1 г.	над 1 г.
Задължения към свързани лица	71	327	64	525
- заеми и лихви	46	327	39	525
- други търговски задължения	25	-	25	-
Задължения към доставчици	77	-	127	-
Данък върху добавената стойност	10	-	-	-
Общо	158	327	191	525

3.3. Собствен капитал

Изменението в собствения капитал на предприятието между датите на два счетоводни баланса отразява увеличението или намалението в неговите нетни активи през периода. Освен промените в резултат на операции със собствениците (увеличение на капитала, разпределение на дивиденди и други), изменението в собствения капитал през периода представя общата сума на печалбите или загубите през този период, независимо от това дали те са признати в отчета за приходите и разходите или директно в собствения капитал.

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност. Записаният и изцяло внесен капитал към 31.12.2017 е в размер на 1 405 хил.лв.

Годишен финансов отчет за 2017
Тера комплекс АД

Акционер	2017			2016		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
Акции Клас А						
45 акционера с участие до 2 %	4 834	483 400	34.42%	4 834	483 400	34.42%
Данюбе ЕООД	351	35 100	2.5%	351	35 100	2.5%
Фейт България ЕАД	4 132	413 200	29.42%	4 132	413 200	29.42%
Общо за клас А	9 317	931 700	66.34%	9 317	931 700	66.34%
Акции Клас Б						
16 акционера с участие до 2 %	1 813	181 300	12.91%	1 929	192 900	13.73%
Фейт България ЕАД	2 915	291 500	20.75%	2 799	279 900	19.93%
Общо за клас Б	4 728	472 800	33.66%	4 728	472 800	33.66%
Общо:	14 045	1 404 500	100%	14 045	1 404 500	100%

3.4. Провизии

Начисляват се провизии по :

- очаквани разходи по натрупващи се неизползвани отпуски на персонала
- други по преценка на ръководството до размера на очакваните разходи

3.5. Приходи

Приходите се признават когато :

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходът от продажбата на продукция и стоки се признава, когато предприятието е прехвърлило на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките и не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продаваните продукция и стоки.

Приходът от извършените услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставянето на счетоводния баланс, при условие че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Приходите от лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.

През отчетния период дружеството реализира нетни финансови приходи по договор за цесия на вземания от 2014 г. в размер на 67 хил. лв. (1 хил. за 2016 г.)

3.6. Разходи

Всички разходи за дейността се отчитат по елементи. Спазва се принципа на текущо начисляване. Разходите се признават за текущи в момента на признаване на прихода.

Разходите за услуги включват

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Консултантски услуги	9	11
Такса поддръжка и управление на собствените имоти	7	7
Такса битови отпадъци и данък недвижими имоти	1	2
Общо	17	20

3.7. Доходи на персонала

В края на годината неизползваните натрупани годишни компенсируеми отпуски, както и съответните суми за социални и здравни осигуровки в частта им дължима от работодателя, се отчитат като задължение към персонала и текущ разход за дружеството, включен в Отчета за приходите и разходите. През отчетния период дружеството няма нает персонал.

3.8. Свързани лица

Дружеството определя като свързани лица :

Фейт България ЕАД

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Собствен капитал на Тера комплекс АД	1 405	1 405
% участие на Фейт България ЕАД в Тера комплекс АД	50 %	49 %

Феникс Мениджмънт ЕООД

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Собствен капитал на Феникс Мениджмънт ЕООД	50	50
% участие на Тера Комплекс АД във Феникс Мениджмънт ЕООД	100 %	100 %

Структурата на сделките и разчетите със свързани лица

	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Получени заеми от акционери и свързани с тях фирми	327	525
Начислени разходи за лихви по заеми от акционери и свързани с тях фирми	7	8
Задължения за начислени лихви по заеми от акционери и свързани с тях фирми	46	39
Други търговски задължения	25	25
Предоставен заеми на дъщерни предприятия	211	356
Начислени приходи за лихви по заеми предоставени на дъщерни предприятия	5	6
Вземания за начислени лихви по заеми предоставени на дъщерни предприятия	40	35
Предоставени услуги на дъщерни предприятия	63	7
Търговски вземания от дъщерни предприятия	72	6

3.9. Данъци

Дружеството е регистрирано по ЗДДС и е задължено с данък за извършените продажби в размер на 20%

Дружеството е задължено с корпоративен данък по ЗКПО в размер на 10%
Дружеството не е задължено с данък върху недвижимите имоти.

Изпълнителен директор:



Милен Христов Тодоров

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на ТЕРА КОМПЛЕКС АД

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ТЕРА КОМПЛЕКС АД, състоящ се от съкратен баланс към 31.12.2017 г. и съкратен отчет за приходите и разходите за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, което съдържа 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 ТЕРА КОМПЛЕКС АД към 31.12.2017 г. и неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

Основание 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 ТЕРА КОМПЛЕКС АД в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС. 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:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството, 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 компанията 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 ТЕРА КОМПЛЕКС АД или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на компанията.

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 отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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 отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 18 юни 2018.




ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на ТЕРА КОМПЛЕКС АД за 2017 г

Отговорности на одитора за одита на финансовия 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 отклонения 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, 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 компанията.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем 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 компанията 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 компанията да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.