ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД
Доклад на независимия одитор
Годишен доклад за дейността
Годишен финансов отчет
31 декември 2017 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Годишен доклад за дейността	1 – 4
Счетоводен баланс	5 – 6
Отчет за приходите и разходите	7 – 8
Отчет за паричните потоци	9 - 10
Отчет за собствения капитал	11
Приложение към финансовия отчет	12 - 21

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Едноличния собственик на капитала на
ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017 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 2017 г. и 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 независим 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.

Други въпроси

Ние бяхме избрани за одитори след датата на провеждане на годишната инвентаризация на активите и пасивите на Дружеството, поради това ние не

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

бяхме в състояние да присъстваме на проведената годишна инвентаризация. Убедихме се в количествата на представените в отчета дългосрочни инвестиции и парични средства в брой чрез използването на алтернативни процедури и средства. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

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 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,

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

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.

Ръководството носи отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

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 със Закона за независимия финансов одит и 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

- 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.

Ние предоставяме също така на Ръководството, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

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

БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
Република България, София, 28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 148
БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД е еднолично акционерно дружество, основано през м. юли 2016 г.

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 700 000 броя поименни акции с номинална стойност 1 лв.

Към 31 декември 2017 г. капиталът на Дружеството възлиза на 700 000 лв.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е ИМОТИ ОНЛАЙН ЕООД, ЕИК 160000276, държава България.

Седалище и адрес на управление на Дружеството: България, гр. София 1574, ул. Слатинска 1.

Предмет на дейност:
Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и търговия с потребителски стоки.

Към 31.12.2017 г. членовете на съвета на директорите са:
- Петю Георгиев Титюков – Изпълнителен директор
- Стоянка Николова Босева – Член на СД
- Стоянка Димитрова Босева – Член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Петю Георгиев Титюков – Изпълнителен директор.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма нает персонал.

През 2017 година Дружеството реализира приходи от отдаване под наем на собствени инвестиционни имоти.

Финансовият резултат е печалба в размер 9 хил. лв.

Към 31 декември 2017 година паричните средства на Дружеството възлизат на 47 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

През 2017 година Дружеството реализира приходи от отдаване под наем на собствени инвестиционни имоти в размер на 40 хил. лв.

Приходите на Дружеството са както следва:

(хил.лв.)	2017	2016
Приходи от продажби на услуги	40	12
Общо	**40**	**12**

Приходите от продажби през 2017 г. в сравнение с 2016 г. са увеличени с 28 хил. лв., което представлява 70% повече.

Оперативните и административните разходи на Дружеството са структурирани както следва:

(хил. лв.)	2017	2016
Разходи за материали	1	-
Разходи за външни услуги	7	3
Разходи за амортизация и обезценка	22	9
Общо	**30**	**12**

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2017 г. в сравнение с 2016 г. е увеличен с 18 хил. лв. или с 150%.

Финансовите резултати на Дружеството са както следва:

(хил. лв.)	2017	2016
Финансов резултат от дейността	**10**	**-**
Финансов резултат преди данъци	**10**	**-**
Разходи за данъци	1	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	**9**	**-**

Финансовият резултат за 2017 г. преди данъци е увеличен с 10 хил. лв. или 100 % в сравнение с 2016 г.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи по групи са както следва:

(хил. лв.)	2017	2016
Земя /инвестиционни имоти/	148	148
Сгради/инвестиционни имоти/	521	543
Общо	**669**	**691**

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2017	2016
Рентабилност на приходите (Финансов резултат / Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	0,23	-
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат / Собствен капитал)	0,01	-
Ефективност на приходите (Разходи за дейността / Приходи от дейността)	0,75	1,00
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения)	9,40	4,66
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	9,40	4,66
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства / Текущи задължения)	9,40	1,67
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал / Привлечен капитал)	141,80	233,33
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал / Собствен капитал)	0,01	0,01

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2017 г. Дружеството има извършени разходи за счетоводни услуги и амортизация.

За 2018 г. се очаква дружеството да продължи да отдава под наем собствени инвестиционни имоти.

2. Събития след датата, към която е съставен Годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД е изготвен към 31 декември 2017 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 13.03.2018 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на счетоводният баланс, които да променят финансовите отчети към 31 декември 2017 г.

3. Основни рискове, пред които дружеството е изправено

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за излагането на валутен и кредитен риск. Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

Валутен риск

Дружеството не осъществява сделки в чуждестранна валута, поради което не е изложено на валутен риск.

Кредитен риск

Търговските и другите вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано с разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и утвърждаване на водеща позиция на пазара.

13.03.2018 година

Изпълнителен директор: ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД
.....

/Петю Митюков/

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	сума (в хил.лв.) 2017	сума (в хил.лв.) 2016
	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи		
I. Дългосрочни финансови активи		
1. *Дългосрочни инвестиции*	669	691
Общо за група I:	**669**	**691**
Общо за раздел А:	**669**	**691**
Б. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици	-	9
Общо за група I:	**-**	**9**
II. Парични средства, в т. ч.:	**47**	5
- в брой	*45*	*3*
- в безсрочни сметки (депозити)	*2*	*2*
Общо за група II:	**47**	**5**
Общо за раздел Б:	**47**	**14**
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	**716**	**705**

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Група АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

Ръководител:
Петю Тинков

13.03.2018 г.

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (продължение)

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	сума (в хил.лв.) 2017	сума (в хил.лв.) 2016
а	1	2
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	**700**	**700**
II. Текуща печалба (загуба)	**9**	**-**
Общо за раздел А:	**709**	**700**
Б. Задължения		
1. Задължения към доставчици	1	-
до 1 година	*1*	-
2. Други задължения, в т. ч.:	4	3
до 1 година	*4*	*3*
- данъчни задължения, в т. ч.:	1	-
до 1 година	*1*	-
Общо за раздел Б, в т. ч.:	**5**	**3**
до 1 година	*5*	*3*
В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	**2**	**2**
- *приходи за бъдещи периоди*	2	2
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)	**716**	**705**

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Група АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

13.03.2018 г.

Ръководител:
Петю Титюков

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД ООД София Рег. № 148

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ

а	сума (в хил.лв.) 2017 1	сума (в хил.лв.) 2016 2
А. Разходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	8	3
а) суровини и материали	*1*	-
б) външни услуги	*7*	*3*
2. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	22	9
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	*22*	*9*
- разходи за амортизация	*22*	*9*
Общо разходи за оперативна дейност (1+2)	**30**	**12**
3. Печалба от обичайна дейност	10	-
Общо разходи (1+2)	**30**	**-**
4. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	10	-
5. Разходи за данъци от печалбата	1	-
6. Печалба (4-5)	9	-
Всичко (Общо разходи+5+6)	**40**	**12**

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Група АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

13.03.2018 г.

Ръководител:
Петю Титюков

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 148 БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
(продължение)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	сума (в хил.лв.) 2017	сума (в хил.лв.) 2016
а	1	2
Б. Приходи		
1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	40	12
а) услуги	*40*	*12*
Общо приходи от оперативна дейност (1)	**40**	**12**
Общо приходи (1)	**40**	**12**
Всичко (Общо приходи)	**40**	**12**

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Груп АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

Ръководител:
Петко Титюков

13.03.2018 г.

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

(сума в хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	2017 Постъпления 1	Плащания 2	Нетен поток 3
А. Парични потоци от основна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	49	6	43
Парични потоци свързани с данъци	-	1	(1)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**49**	**7**	**42**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	**-**	**-**	**-**
В. Парични потоци от финансова дейност			
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	**-**	**-**	**-**
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	**49**	**7**	**42**
Д. Парични средства в началото на периода			**5**
Е. Парични средства в края на периода			**47**

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Груп АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

13.03.2018 г.

Ръководител:
Петю Титюков

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 148 БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
(продължение)

(сума в хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	2016 Постъпления 1	Плащания 2	Нетен поток 3
А. Парични потоци от основна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	8	3	5
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	8	3	5
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	-	-
В. Парични потоци от финансова дейност			
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	-	-
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	8	3	5
Д. Парични средства в началото на периода			-
Е. Парични средства в края на периода	-	-	5

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Група АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

13.03.2018 г.

Ръководител:
Петю Тишков

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 148 БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба /загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. **Салдо към началото на отчетния** период	**700**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**700**
2. **Финансов резултат за** текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**	**9**
3. **Салдо към края на отчетния** период	**700**	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**	**709**
4. **Собствен капитал към края на отчетния** период **(3)**	**700**	-	-	-	-	-	-	-	-	**9**	**709**

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Група АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

Ръководител:
Петю Титюков

13.03.2018 г.

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 28 май 2018 г.

Брейн Сторм Консулт - ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
28 май 2018 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

Приложение към годишния финансов отчет
на ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД
за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

1 Учредяване и регистрация

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД е еднолично акционерно дружество, основано през м. юли 2016 г. Дружеството е основано с капитал 700 000 броя поименни акции с номинална стойност 1 лв.

Към 31 декември 2017 г. капиталът на Дружеството възлиза на 700 000 лв.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е ИМОТИ ОНЛАЙН ЕООД, ЕИК 160000276, държава България

Седалище и адрес на управление на Дружеството: България, гр. София 1574, ул. Слатинска №1.

Предмет на дейност:
Покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, строителство и търговия с потребителски стоки.

Към 31 декември 2017 г. Дружеството няма нает персонал.

Настоящият финансов отчет е одобрен от Петю Титюков – Изпълнителен директор.

2 Счетоводна политика

2.1 База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с презумпцията принципа на действащо предприятие.

Дружеството използва историческата цена като база за оценка на своите активи и пасиви.

През 2017 година ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД прилага Националните счетоводни стандарти (НСС), приети с Постановление №394/30.12.2015 г. на Министерски съвет. Промените се правят във връзка с въвеждането в националното счетоводно законодателство на разпоредбите на Директива 2013/34/ЕС относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някой видове предприятия, които кореспондират със Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2016 г. и са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Приетите промени нямат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

2.2 Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за текущо начисляване. През текущия отчетен период не са правени промени във възприетата счетоводна политика. За отразяване на фундаментални грешки, както и на промените в счетоводната политика, се прилага препоръчителният подход на СС 8 Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика, ако бъде приложимо.

2.3 Валута

Дружеството води счетоводството си в български лев. При първоначално признаване на сделки в чуждестранна валута се прилага валутен курс към момента на сделката. Към 31 декември 2017 г. паричните средства, вземанията и задълженията са преоценени, като е приложен заключителния обменен курс на БНБ. Към 31 декември 2017 заключителният курс на БНБ за 1EUR е 1.95583 лева.

2.4 Сравнителни данни

Данните представени в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2017 година са съпоставими с данните представени във финансовия отчет за 2016 г.

3 Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1 Нетекущи активи

Възприетият подход за класифициране на материалните активи като нетекущи е същите да се използват за производството и/или доставката на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели и се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период. При първоначалното придобиване нетекущите активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост 700,00 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават критериите на нетекущ актив, се отчитат като текущ разход в момента на придобиването им.

Дружеството признава в стойността на съответния актив, последващите разходи, свързани с дълготрайния материален актив, когато е вероятно, че тези разходи ще доведат до бъдеща икономическа изгода над тази от първоначално оценената ефективност. Всички други последващи разходи се признават за разход през периода, през който са направени.

Амортизацията на дълготрайните материални активи и дълготрайните нематериални активи е начислявана, като е прилаган линейният метод. По групи активи се прилагат следните срокове на полезен живот:

- машини, съоръжения и производствено оборудване – 3,33 години
- компютри, периферни устройства за тях, софтуер, мобилни телефони – 2 години
- офис обзавеждане – 6,67 години

3.2 Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира земи и сгради, държани за получаване на приходи от наем, като инвестиционни имоти.

Като инвестиционни имоти следва да се класифицират:

а) земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност;

б) земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако предприятието не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване стойността на капитала);

в) сграда, която се държи от отчитащото се предприятие и е отдадена по един или повече оперативни лизинги;

г) сграда, която не се ползва, но се държи от отчитащото се предприятие с цел да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинги.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка.

След първоначалното признаване Дружеството е избрало модел на оценка цена на придобиване.

3.3 Финансови инструменти

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено, когато стане страна в договорните условия на инструмента. Финансовите инструменти, представени в отчета на предприятието са:

- Финансови активи, които включват търговски и други вземания, предоставени заеми, инвестиции държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба;
- Финансови пасиви, които включват получени заеми и други лихвоносни задължения, търговски задължения и други;

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;

б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;

- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;

- трансферни данъци и мита и други

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансирания и разпределения на административни и други общи разходи.

Последващо отчитане на финансови активи

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

а) финансови активи, държани за търгуване;

б) финансови активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка в края на всеки отчетен период.

Последващо отчитане на финансови пасиви

След първоначалното признаване предприятието оценява по:

а) амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието, и

б) справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Изисквания при определяне на справедлива стойност на финансови инструменти при последващото им отчитане. Справедливата стойност на финансов инструмент може да се изчисли по надежден начин, когато:

а) непостоянството в обхвата на разумните оценки на справедливата стойност е незначително за даден финансов инструмент, или

б) вероятностите за различните оценки в рамките на обхвата могат да бъдат разумно определени и използвани за пресмятане на справедливата стойност.

Вземанията и задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс към 31 декември 2017 г.

3.4 Парични средства

Паричните средства са краткосрочни финансови активи под формата на парични наличности и/или парични еквиваленти.

Паричните наличности представляват налични в брой пари и безсрочни депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства на дружеството в лева са оценени по номинална стойност, а във валута са оценени по централния курс на БНБ към 31 декември 2017 г.

Към 31 декември 2017 заключителният курс на БНБ за 1EUR е 1.95583 лева.

3.5 Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди са посочени възникнали разходи през текущия отчетен период 2017 г. и са свързани със следващи отчетни периоди.

3.6 Собствен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация към 31 декември 2017 г.

Последният приет годишен финансов отчет се отнася за финансовата 2016 година. Собственият капитал на дружеството за текущия период е в размер на 700 хил. лв., което включва записан капитал в размер на 700 хил.лв.

3.7 Валутен риск

Услугите, които Дружеството предлага, са предназначени за чуждестранни контрагенти. Получава плащанията си във валута. Валутният борд дава относителна сигурност за постъпващите суми по банковите сметки. През 2017 година не са настъпили промени във валутния курс и не са довели до неблагоприятни последици за Дружеството.

3.8 Кредитен риск

Максималният кредитен риск, свързан с финансови активи, е до размера на преносната им стойност, отразена в счетоводния баланс на Дружеството. В тази връзка той е отразен само в случаите, в които максималният размер на потенциалната загуба значително се различава от преносната стойност, отразена в счетоводния баланс.

Търговските и другите вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск.

3.9 Приходи и разходи

Приходите включват брутните потоци от икономически изгоди, получени от и дължими на предприятието. Не се считат за приходи събраните суми от името на трети лица, като например данък върху добавената стойност, застраховки, суми, събрани от името на възложителя, и други, които предприятието получава, но те не водят до увеличаване на собствения капитал. Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване

възнаграждение под формата на парични средства. Когато потокът от парични средства се забави, справедливата стойност на плащането може да бъде по-малка от номиналната стойност на получените или подлежащите на получаване парични средства. Разликата между справедливата стойност и номиналната стойност на плащането се признава за лихвен приход.

Приходът се признава, когато:

а) е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;
б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
в) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;

г) приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходи става при спазване на принципа на съпоставимост между тях.

3.10 Данъци върху печалбата

Текущият данък от печалбата е сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими по отношение на данъчната печалба за периода в съответствие с изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане. Текущият данък от печалбата се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на финансовия отчет. Данъчната ставка за 2017 г. е 10 %.

3.11 Сделки със свързани лица

Основните сделки със свързани лица се състоят от:

Вид сделки	Сума (хил. лева) 2017	Сума (хил. лева) 2016
Наем на имот – Пламен Иванов	22	9
	22	9

Салда в края на периода:

Вземания	Сума (хил. лева) 2017	Сума (хил. лева) 2016
Пламен Тодоров Иванов	-	9
	-	9

3.12 Събития след датата, към която е изготвен финансовият отчет

Значими събития и сделки след датата, към която е изготвен финансовият отчет не са настъпили.

4 Пояснителни сведения

4.1 Нетекущи /дълготрайни/ активи

Дългосрочните финансови активи по балансова стойност са в размер на 669 хил. лв.

Справка

за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2017 г.

(хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ		Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
		В началото на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I	Дългосрочни финансови активи															
1.	Инвестиционни имоти	700	-	-	700	-	-	700	9	22	-	31	-	-	31	669
	Общо нетекущи активи (I)	700	-	-	700	-	-	700	9	22	-	31	-	-	31	669

4.2 Вземания

	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
Вземания:		
От клиенти и доставчици в т.ч.:	-	9
- до 1 година	-	9
Общо вземания	**-**	**9**

4.3 Парични средства

	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
В брой	45	3
В банки	2	2
Общо парични средства	**47**	**5**

4.4 Собствен капитал

Към 31 декември 2017 г. регистрираният капитал на ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД е в размер на 700 хил. лв.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Имоти Онлайн ЕООД, ЕИК 160000276, държава България.

4.5 Задължения

	2017 хил. лв.	2016 хил. лв.
Задължения към доставчици	1	-
Други задължения, в т.ч.:	3	3
- Гаранции	3	3
Общо задължения	**4**	**3**

През отчетния период дружеството е начислило разходи за възнаграждения на регистриран одитор (ОД).

4.6 Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди са в размер на 2 хил. лв. и представляват приход от наем на инвестиционен имот за м. 01.2018 г.

4.7 Разходи за оперативна дейност

		2017 хил. лв.		2016 хил. лв.
Разходи за материали, в т.ч.:		1		-
Разходи за външни услуги		7		3
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	*4*		*2*	
Други	*3*		*1*	
Разходи за амортизация		22		9
Общо разходи за оперативна дейност		**30**		**12**

4.1 Приходи от оперативна дейност

		2017 хил. лв.		2016 хил. лв.
От продажба на услуги		40		12
Наем	*40*		*12*	
Общо приходи от оперативна дейност		**40**		**12**

4.2 Данъци върху печалбата

Счетоводният финансов резултат на дружеството за 2017 год. е печалба в размер на 10 504,79 лв. Извършено е преобразуване на финансовия резултат за данъчни цели, чрез приспадане на данъчната загуба от 2016 г., в резултат на което е формирана данъчна печалба в размер на 10 008,78 лв. Дължимият корпоративен данък е в размер на 1 008,88 лв.

Съставител:
Брейн Сторм Консулт Груп АД
Ана Манкина – Изпълнителен директор

ВМ ЕСТЕЙТ М ЕАД

Ръководител:
Петю Титюков

гр. София,
13.03.2018 г.