

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Едноличния собственик на
„ИНД Пропъртис“ ЕАД

Доклад върху годишния финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на „ИНД Пропъртис“ ЕАД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за годишния финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на годишен финансов отчет, който не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този годишен финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко годишният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в годишния финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения в годишния финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на годишния финансов отчет от страна на дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не и с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на дружеството. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и





разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне в годишния финансов отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

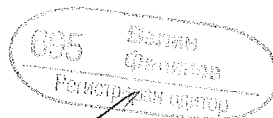
По наше мнение годишният финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „ИНД Пропъртис“ ЕАД към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения годишен доклад за дейността на „ИНД Пропъртис“ ЕАД за 2014 година. Този доклад не представлява част от годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на „ИНД Пропъртис“ ЕАД. По наше мнение представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие във всички съществени аспекти с годишния финансов отчет за 2014 година.

„Филипов Одитинг“ ЕООД

09 Април, 2015
Гр. София



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината приключваща на 31.12.2014

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

Дружеството е регистрирано вписано в Търговския Регистър с Вх. № 20140507115155 на 07.05.2014 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, община Витоша, ул. Околовръстен път No 260, БУЛСТАТ 203045351.

Дружеството има следния предмет на дейност: придобиване и сделки на разпореждане с недвижими имоти; строителство, управление и експлоатация на недвижими имоти, спортни и технически съоръжения; проучване и проектиране, строително – монтажни работи; както и осъществяването на всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството има разкрит офис в следното населено място: град София, Околовръстен път 260.

Фирма „ИНД Пропъртис“ ЕАД се учредява като 100% дъщерно дружество на „Ауто Пропъртис“ ЕАД. Капиталът на Дружеството е в размер на 4,017,300.00 лв. и се състои от 40 173 обикновени поименни акции с номинал 100.00 лв. за 1 бр.

Основни доставчици на Дружеството през 2014 г. са: АУТО ПРОПЪРТИС АД, КОНТРОЛ 21 - ООД, И ПЛЮС И 91 ООД, КРАСИМИР ДИМИТРОВ - 80 ЕООД, КОНСТРУКТИВ - ПРО ЕООД, ПРОФИКОН БЪЛГАРИЯ ООД, БУРГАС ТЕРМ ЕООД, ИНДУСТРИАЛ КОМЕРС ЕООД, ДАНИ - 98 ЕООД, ДЕП ЕЛИТ ЕООД, Хидробетон ООД, ВАТО ЕООД, КИК ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, Топливо-2 ЕООД и други.

Дружеството е реализирало приходи от оперативна дейност за 2014 г. в размер на 298 хил. лв.,: приходи от наем на недвижими имоти 254 хил.лв и приходи от поддръжка сгради: 44 хил.лв..

През 2014 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 298 хил. лв.

За 2014 година дружеството реализира печалба в размер на 32 хил. лева. Считайки, че дружеството извършва дейност за първа година тази печалба е по-голяма от очакванията на ръководството на дружеството.

През 2014 г. дружеството се образува с апорт на имоти от „Ауто Пропъртис“ ЕАД, като на 07.05.2014г. се апортират следните имоти на стойност 4,017,300.00 лева:

1. Недвижим имот, находящ се в град Благоевград 2700, местността „Под Грамада – III.13”, представляващ незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 04279.20.38 с площ от 2310 кв.м. с парична оценка в размер на 170 440.00 лева.
2. Недвижим имот, находящ се в град Бургас, община Бургас, област Бургас, местност „Под Шосето”, представляващ:
 - 2.1. 31.65954 % идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.2.1734 с площ от 3181 кв.м.
 - 2.2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.2.1735 с площ от 5401 кв.м., в едно с изградените в имота сгради: СГРАДА с идентификатор 07079.2.1735.1., представляваща „ПРОДАЖБЕН И АВТОСЕРВИЗЕН ЦЕНТЪР ХЮНДАЙ” със застроена площ от 886 кв.м.; СГРАДА с идентификатор 07079.2.1735.2., представляваща промишлена сграда, изградена в степен завършеност „ГРУБ СТРОЕЖ” със застроена площ от 475 кв.м.; СГРАДА с идентификатор

07079.2.1735.3., представляваща сграда за енергопроизводство със застроена площ от 8 кв.м. на един етаж в едно с изградените 24 места за паркиране на автомобил

Паричната оценка общо на непаричната вноска по пункт 2. е в размер на 1 095 282.00 лева.

3. Недвижим имот, находящ се в село Ледник, община Велико Търново, представляващ незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 079021 с площ от 7.001 дка. с парична оценка в размер на 198 049.00 лева.
4. Недвижим имот, находящ се в землището на село Хришени, местност Дервен Баир, община и област Стара Загора, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 000911 с площ от 2030 кв.м. в едно с изграждения в имота ПРОДАЖБЕН И АВТОСЕРВИЗЕН ЦЕНТЪР със застроена площ от 394.35 кв.м. и изградените в имота открити паркинги за посетители за общо 22 места.

Паричната оценка общо на непаричната вноска по пункт 5. е в размер на 1 110 490.00 лева.

5. Недвижими имоти, находящ се в град Русе, община Русе, Област Русе, местност „Христо Македонски“, представляващи:

5.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.15.727 с площ по скица 1051 кв.м.

5.2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.15.175 с площ по скица 5702 кв.м. в едно изградените в имота СГРАДА с идентификатор 63427.15.175.1 представляваща „ПРОДАЖБЕН И АВТОСЕРВИЗЕН ЦЕНТЪР ХЮНДАЙ“ със застроена площ от 892 кв.м.

Паричната оценка общо на непаричната вноска по пункт 7. е в размер на 1 356 730.00 лева

6. Недвижими имоти, находящ се в землището на град Ямбол, местност Зайчара, представляващи:

6.1. Незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 87374.69.60 с площ 2123 кв.м.

6.2. Незастроен ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 87374.69.61 с площ 2125 кв.м.

Паричната оценка общо на непаричната вноска по пункт 8. е в размер на 86 320.00 лева

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2014
	BGN'000
Печалба/ (загуба) от дейността	37
Финансов резултат преди данъци	37
Данъци	(4)
Финансов резултат след данъци	32

Приходите през 2014 г. са предимно от наем на недвижими имоти:

	2014
	BGN'000
Приходи от наем	254
Други оперативни приходи - Приходи от извършени ремонтни дейности по договор с клиенти	44
Общо	298

През 2014 г. дружеството е реализирало разходи за външни услуги, както следва:

	2014
	BGN'
нотариални такси	2,736.75
Разходи наем	6,600.02
Разходи за ремонт	828.18
други разходи	1,023.77
куриерски и пощенски услуги	82.72
такси	3,419.53
Данък сгради	3,807.57
Такса смет	612.31
Транспортни разходи	419.08
Разходи за поддръжка сгради	903.00
Разходи за счетоводно обслужване	4,000.00
разходи за одиторски услуги	3,000.00
разходи за реклама, съобщения	1,200.00
застраховки	384.05
Разходи за абонаментни такси/поддръжка	955.00
	29,971.98

През 2014 г. дружеството е имало разходи за материали, както следва:

	2014
	BGN'
спомагателни материали	55.20
инструменти и резервни части	24.20
гориво, смазочни материали	66.66
разходи за работно облекло	1,230.33
разходи за консумативи	9,974.39
други разходи	1,406.71
	12,757.49

Показатели за финансово-счетоводен анализ

Показател	2014 BGN'000
Рентабилност:	
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/нетен размер на приходите от обичайната дейност)	10.73 %
Ефективност:	
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/приходи от дейността)	87.58 %
Ликвидност:	
Коефициент на обща ликвидност (Текущи активи/текущи задължения)	0.28
Коефициент на бърза ликвидност ((Вземания + финансови средства)/текущи задължения)	0.28

Събития след датата на финансовите отчети

Годишният финансов отчет на „ИНД Пропъртис“ ЕАД е изготвен към 31.12.2014 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 27.03.2015 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Основни рискове, пред които дружеството е изправено:**Валутен риск**

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения с доставчици, които са деноминирани в чуждестранна валута. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, тъй като всички сделки се договарят, извършват и отчитат в ЕВРО, чийто курс спрямо българския лев при условията на Валутен борд е фиксиран 1.95583 лв. за 1 ЕВРО.

Кредитен риск

Дружеството няма значима експозиция свързана с кредитен риск. Управлението на риска се определя от Ръководството на Дружеството.

То е установило политика, която не предполага извършването на услуги на кредит. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са вземанията от клиенти, чиято стойност е незначителна. Кредитният риск е незначителен поради прилаганата от Дружеството политика за събиране на вземанията авансово.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на значителен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като то не притежава значими лихвоносни активи.

Относно риска от промяна на пазарните лихвени проценти при усвоените заеми, дружеството е изложено на примерен риск.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква тогава, когато фирмата изпадне в затруднение на посреща текущите си задължения и поетите ангажименти.

Текущите задължения на една фирма са отразени в нейните краткосрочни пасиви /задължения към клиенти и доставчици, задължения по търговски заеми, задължения по получени краткосрочни банкови заеми /овърдрафтни кредити и др./, задължения към персонала, задължения към държавата под формата на осигурителни вноски и данъци и др./. Тези пасиви са с кратък матуритет и са бързо изискуеми, което поражда необходимостта от тяхното адекватно покритие от страна на фирмата с ликвидни активи.

Дружеството не е изложено на ликвиден риск. Управлението на ликвидният риск се следи и включва поддържане на достатъчно парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции, както и осигуряването на достъп при необходимост до уместни кредитни ангажименти /банкови заеми/.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

Наличие на клонове на дружеството

Към 31.12.2014 г. дружеството няма открити клонове на територията на страната.

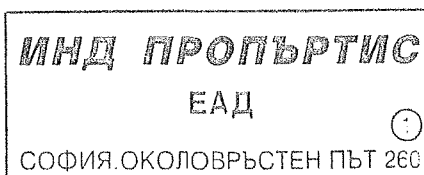
Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Основните рискове пред бъдещите планове на дружеството са свързани с развитието на пазара на продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Въпреки понижението на наемните цени през последните години, Управителят вярва, че дружеството ще реализира достатъчно предвид стратегическото местоположение на отдаваните под наем имоти и предвижданията за заетост на площите, които са направени. Активите, които дружеството възнамерява да продаде, също се очаква, че ще бъдат реализирани на възможно най-добрата цена, предвид целенасочената маркетингова стратегия и наличието на квалифицирани специалисти.

31.03.2015 година

Изпълнителен Директор:

Емил Апостолов



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Приложение

31.12.2014 г.

(новообразувано)

(суми в хил. лева)

Приходи

Приходи от продажба на услуги	5	254
Други приходи	5	44
Общо приходи		298

Разходи

Разходи за материали	7	(13)
Разходи за външни услуги	6	(30)
Разходи за персонала	8	(137)
Разходи за амортизация		(61)
Други разходи	9	(20)
Общо разходи		(261)

Печалба от дейността

37

Финансови разходи

(1)

Печалба преди облагане с данъци

36

Разходи за данъци, в т.ч.:

17

(4)

Разходи за данъци от печалбата

(5)

Изменения по отсрочени данъци от печалбата

1

Печалба/ (загуба) за годината

32

Друг всеобхватен доход

-

Всеобхватен доход общо

32

Годишният финансов отчет със страници от 10 до 35 е одобрен на 31.03.2015 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 15 до страница 35 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Съставител:

Михаела Алексиева

27.03.2015 г.

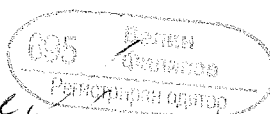


Изпълнителен Директор

Емил Апостолов

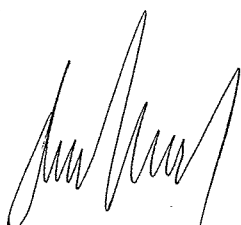
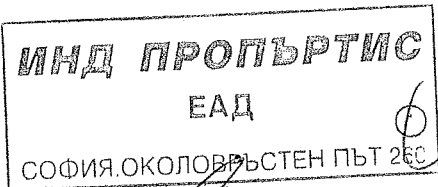
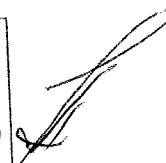
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 09.04.2015 г.

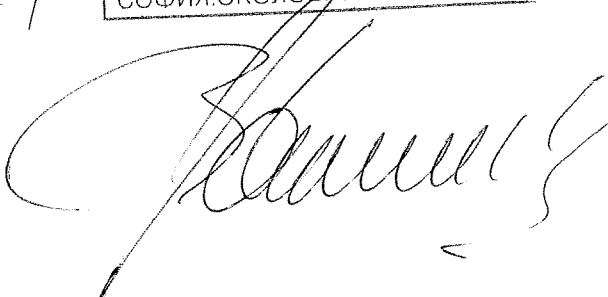
„Филипов Одитинг“ ЕООД



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31 декември 2014 г.

		2014 г.
	Приложение	(новообразувано)
		(суми в хил. лева)
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	10	31
Активи в процес на изграждане	10	388
Инвестиционни имоти	11	3,760
Активи по отсрочени данъци	13	1
Общо нетекущи активи		4,180
Текущи активи		
Търговски и други вземания	12	42
Вземания от свързани лица	16	10
Общо текущи активи		52
Общо активи		4,232



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31 декември 2014 г. -
продължение**СОБСТВЕН КАПИТАЛ и
ПАСИВИ****2014 г.**
(новообразувано)
(суми в хил. лева)**Собствен капитал**

Основен капитал	14	4,017
Текуща печалба		32
Общо собствен капитал		4,049

ПАСИВИ**Текущи пасиви**

Търговски и други задължения	15	49
Задължения към свързани лица	16	134
Общо текущи пасиви		183

Общо пасиви**183****Общо собствен капитал и пасиви****4,232**

Годишният финансов отчет със страници от 10 до 35 е одобрен на 31.03.2015 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 15 до страница 35 са неразделна част от годишния финансов отчет

Съставител:

Михаела Алексиева

ИНД ПРОПЪРТИС

ЕАД

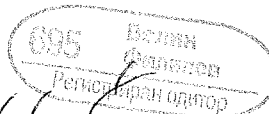
Изпълнителен Директор

Емил Апостолов

27.03.2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 09.04.2015 г.

„Филипов Одитинг“ ЕООД



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

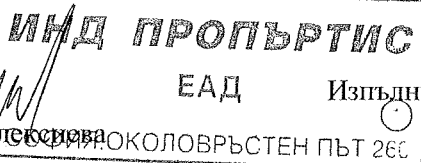
	2014 г. (новообразувано)
<i>(всички суми са в хил. лв.)</i>	
Паричен поток от дейността	
Паричен поток, генериран от/ (използван за) дейността	233
Паричен поток, свързан с трудови възнаграждения	(78)
Други парични потоци от основната дейност	(85)
Нетен паричен поток от дейността	70
Паричен поток от инвестиционна дейност	
Плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения, оборудване и ДНА	(145)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(145)
Парични потоци от финансова дейност	
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	75
Нетни парични потоци от финансова дейност	75
Увеличение/ (намаление) на парични средства и парични еквиваленти	-
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	-

Годишният финансов отчет със страници от 10 до 35 е одобрен на 31.03.2015 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 15 до страница 35 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Съставител:

Михаела Александрова



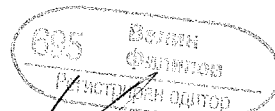
Изпълнителен Директор

Емил Апостолов

27.03.2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 09.04.2015 г.

„Филипов Одитинг“ ЕООД



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(всички суми са в хил. лева)

	Основен капитал	Натрупана Печалба/ (Загуба)	Общо
Салдо на 01 януари 2014 г.	-	-	-
Емисия на капитал - апорт на активи	4,017	-	4,017
Нетна печалба за годината	-	32	32
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Салдо на 31 декември 2014 г.	4,017	32	4,049

Годишният финансов отчет със страници от 10 до 35 е одобрен на 31.03.2015 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 15 до страница 35 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Съставител:

Михаела Алексиева

ИНД ПРОПЪРТИС

ЕАД

Изпълнителен Директор

Емил Апостолов

27.03.2015 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 09.04.2015 г.

„Филипов Одитинг“ ЕООД

