

Е ЕНД С ИМОТИ ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И
ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА
към 31 декември 2012 год.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Е енд с имоти” ООД е създадена през 2005 година с основна цел инвестиции, строителство и стопанисване на недвижими имоти.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.Стара Загора, ул.”Авг. Траяна” № 3, вх. Б, ап. 33.

Собственост и управление

Към 31 декември 2012 г. разпределението на капитал на дружеството е както следва:

Евгений Георгиев Спиров ЕГН 6902227609

Спиридон Георгиев Спиров ЕГН 6205147585

„Тотал” ЕООД ЕИК 123015910

„Све флекс груп” ЕООД ЕИК 201817781

Дружеството се представлява и управлява от Евгений Георгиев Спиров и Спиридон Георгиев Спиров заедно и поотделно, а за сделки и разплащания над 50000,00 лв. само заедно.

Органите на управление на дружеството са :

1. Общото събрание на съдружниците
2. Управители

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството през 2012 г. включва всички видове операции и сделки : инвестиции, строителство и стопанисване на недвижими имоти.

Структура на Дружеството

“Е ЕНД С ИМОТИ ”ООД няма разкрити клонове и представителства.

2. СЧЕТОВОЛНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансов отчет

Финансовият отчет на "Е ЕНД С ИМОТИ" ООД е изготвен в съответствие с Националните стандарти за малки и средни предприятия, утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 251 /17.10.2007 г., в сила от 01.01.2008 г./.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева (BGN) и изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство. Данните в годишния финансов отчет (ГФО) са представени в хил. лв.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа за действащо предприятие.

2.2. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на месечна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от месеца. Към 31.12.2012 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи приходи и разходи и се включват в отчета за приходи и разходи като финансови приходи/разходи.

2.3. Приходи

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

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача.

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

2.4. Разходи

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходи и разходи диференцирано и се състоят от лихвени приходи и разходи и курсови разлики от валутни операции.

Банковите такси за обслужване на разплащателните сметки се третираят като финансови разходи за дейността.

2.5. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване .

Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Прските разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. п.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи.

Възприетият срок за ползване на активите е както следва :

- сгради – 25 години
- машини и оборудване – 3 години и 4 месеца
- съоръжения – 25 години
- компютри – 2 години
- транспортни средства – 4 години
- стопански инвентар – 6 години и 8 месеца

При завеждане на активите в данъчния амортизационен план са спазени данъчни амортизационни норми по видове активи , както следва:

• сгради	– 4 %
• машини и оборудване	– 30 %
• съоръжения	– 4 %
• компютри	– 50 %
• транспортни средства	– 25 %
• стопански инвентар	– 15 %

При последваща оценка ДА е възприет препоръчителния подход по т. 7.1 от СС № 16 "Дълготрайни материални активи".

2.6. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

В Дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните дълготрайни активи.

Възприетият срок за ползване на активите е както следва:

- Програмни продукти – 5 години
- Патенти, лицензи – 6 години и 8 месеца
- Други нематериални активи – 5 години

Балансовата стойност на нематериалните дълготрайни активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелство, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановителната им стойност.

При завеждане на активите в данъчния амортизационен план са спазени данъчни амортизационни норми по видове активи, както следва:

- Програмни продукти – 50 %
- Патенти, лицензи – 15%
- Други нематериални активи – 15%

При последваща оценка ДА е възприет препоръчителния подход по т. 7.1 от СС № 38 "Нематериални дълготрайни активи".

2.7. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни, и други дружества, са представени в счетоводния баланс по себестойност.

2.8. Материални запаси

Материалните запаси са оценени по цена на придобиване. Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойност), както следва:

- суровини и материали в готов вид – всички доставни разходи, които включват вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за приважане на материалите в готов за тяхното използване вид;
- готова продукция и незавършено производство – преките разходи на материали и труд и приспадаща се част от производствените непреки разходи при нормално натоварен капацитет на производствените мощности, с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на среднопретеглена стойност.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания в лева се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Вземанията, деноминирани в чуждестранна валута са оценени в лева по курса на Българска народна банка в деня на възникването им, като са преоценени по централния курс на БНБ към 31.12.2012 г. и намалени с размера на обезценката за несъбираеми вземания.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи.

2.10. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- получени суми от предоставени временни фин. помощи са включени като плащане към финансова дейност;
- трайно блокираните парични средства са третираны като парични средства.

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения в лева се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Задълженията деноминирани в чуждестранна валута са оценени в лева по курса на Българска народна банка в деня на възникването им, като са преоценени по централния курс на БНБ към 31.12.2012 г.

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по цена на придобиване (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси.

2.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в "Е енд с имоти"ООД се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство .

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми (планове), прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са предварително твърдо определени (дефинирани).

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

1. неспазено предизвестие – съгласно чл.220 ал.1 от КТ /30 дни/;
2. поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – от една до четири brutни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
3. при прекратяване на трудовия договор поради болест – не по-малко от brutното възнаграждение на работника за два месеца;
4. при пенсиониране – от две до шест brutни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
5. за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки). Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват разходите за самите възнаграждения и разходите за задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.14. Капитал и резерви

“Е. енд с имоти” ООД е дружество с ограничена отговорност. Капиталът на дружеството се образува от дяловите вноски на съдружниците. Дружеството може да увеличава или да намаля капитала си до нормативно определения минимум. Капиталът на дружеството е 6601100 лв... Капиталът на дружеството разпределен между съдружниците както следва :
СПИРИДОН ГЕОРГИЕВ СПИРОВ – 250 дяла по 10 лв. всеки един от тях, на обща стойност 2 500
лв.

ЕВГЕНИЙ ГЕОРГИЕВ СПИРОВ- 250 дяла по 10 лв. всеки един от тях, на обща стойност 2 500 лв.

„Тотал „ ЕООД –не парична вноска на стойност 3 298 050,00 лв.

„Све флекс груп” ЕООД – не парична стойност на стойността 3 298 050,00 лв.

2.15. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Данъчната ставка за 2012 г. е 10 %.

2.16. Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

1.Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

2.Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента , до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и ще се генерира достатъчно облагаема печалба, с които те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

3. ПЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажба на продукция са от вътрешен пазар и по видове стоки включват:

	<i>BGN</i> <i>'000</i>
Вътрешен пазар	424
Продажба на продукти	
Апартаменти във ваканционна селище	
“Лъгът” – Смолянски езера, община	
Смолян 320 х. лв.	
Приходи от хотелски комплекс	
"Mountin lake" -Смолянски езера 68	
х.лв.	
Приходи от продажба на стоки 36 х.лв.	
Общо	424

Приходите от продажба на услуги са от вътрешен пазар и по видове стоки включват:

	<i>2012</i> <i>BGN</i> <i>'000</i>
Приходи от хотелски	
комплекс	
"Mountin lake" -Смолянски	
езера	211
Общо	211

Другите приходи включват:

	<i>2012</i> <i>BGN</i>
Приходи от щети	17
Общо	17

4. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:

	2010
	BGN
	'000
Ел.енергия	51
Горива и др.	20
Други материали	381
Общо	452

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

	2012
	BGN
	'000
Застраховки	7
Съобщителни услуги	10
Счетоводни услуги	1
Данък сгради	5
Изложения	2
Строителни услуги	134
Наеми	3
Други разходи	55
Общо	212

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

	2012
	BGN '000
Разходи за заплати	122
Общо	122

Разходите за възнаграждения включват:

2012

Разходи за заплати	BGN '000
	103
Общо	103

Социалните разходи включват:

	2012
	BGN '000
Осигуровки и обезщетения	19
Общо	19

7. ДРУГИ РАЗХОДИ

Другите разходи включват:

	2012
	BGN
	'000
Балансова стойност на продадени активи	87
Разходи за командировка	4
Други	2
Общо	93

8. СУМИ С КОРЕКТИВЕН ХАРАКТЕР

Приходи от оперативна дейност включва:

Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство с 204 х. лв.

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи включват :

- положителна разлика от операции с финансови активи – 498 х. лв;
- приходи от лихви – 15 х.лв.

Финансовите разходи включват:

- разходи за лихви по заеми за временна финансова помощ – 276 х. лв. ;
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсови- 2 х.лв. ;
- банкови такси - 3 х.лв.;

10. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

През 2012 година дружеството приключва на счетоводна печалба в размер 105891,69 лева

В съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗКПО са извършени увеличения и намаления на финансовия резултат .

В увеличение :

• Счетоводни амортизации	103932,41 лева
• Счетоводна балансова стойност на отписаните активи от САП	2693,29 лева
• Разходи за начислен данък или ползван дан. Кредит по реда на ЗДДС	67,90 лева
• Разходи за начислени лихви за просрочие	69,16 лева
Общо	<u>106762,76 лева</u>

В намаление :

• Данъчни амортизации	103890,51 лева
• Данъчна стойност на отписаните активи от ДАП	2735,37 лева
• Лихви от прилагане на режима на слаба капитализация	16799,07 лева
• Данъчна загуба	89229,50 лева
Общо	<u>212654,45 лева</u>

В резултат на преобразуването данъчен финасов резултат възлиза на 0,00 лева.

11 .АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Част от формираните от дружеството отсрочени данъци до 2012 г. са приспаднати от печалба през 2012 г., останалият актив за отсрочен данък съгл. чл.43, ал. 1 от ЗКПО, съгласно българското данъчно законодателство има право да приспада до пет години от бъдещи печалби.

12 .МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	31.12.
	2012
	BGN '000
Стоки	8
Производство	3476
Незавършено	
п-во	828
Материали	212
Общо	<u>4524</u>

Наличните към 31.12.2012 г. материални запаси са предоставени в баланса по цена на придобиване.

Материалите включват :

	31.12.2012
Материали - ресторант	7
Горивни м-ли	7
Обзавеждане апартаменти	199
Общо	213

13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

13.1. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ДО 1 ГОДИНА

	31.12.2012 BGN '000
Вземания от клиенти в страната	6
Предоставени аванси на доставчици	146
Общо	152

От предоставените аванси на доставчици с по значителни суми са :

Термастрой ООД – 36 х. лв.
Нола 7 ЕООД - 54 х.лв.
Ай Си ЕН ООД - 47 х. лв.
Вертикал 1 - 9 х. лв.

14. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2012 BGN '000
Парични средства в каса	29
Разплащателни сметки	7
Общо	36

15. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31 декември 2012 г. регистрираният акционерен капитал на "Е енд с имоти" ООД възлиза на 5 хил. лв., разпределен в 500 дяла по 10 лв. всеки един от тях.

Общи резерви не са формирани. Неразпределена печалба отчетена в размер на 284 х. лв. (формирана през 2008 г. и 2012 г.). Непокрита загуба 1309 х. лв. (формирана през 2005,2006,2007,2009 г., 2010 г.).

Собственият капитал е положителна величина и е в размер на 5576 х. лв.

16. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължения по заеми за временна фин. помощ	803 х. лв.;
Задължения по начислени лихви по заеми за	
Временна фин. помощ	185 х. лв.
Задължения към персонала	7 х. лв.
Задължения към осигурителни предприятия	4 х. лв.

Заеми за временна финансова помощ са получени от „Наслада“ АД, „Све флекс груп“ ЕООД „Стаза 2“ ООД, „Тотал“ ЕООД, ЕТ „Тотал – Калина Стайкова“ във връзка с необходимостта на дружеството от финансови средства за дейността.

Задълженията към персонала са текущи и включват чистата сума на неизплатените възнаграждения за декември 2012 г.

Задълженията към социално осигуряване са по неизплатени заплати за месец декември 2012 г.

До дата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии и проверки, както следва :

1. ДДС – до 31.07.2010 г.
2. Корпоративен данък до 31.12.2009 г.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ И КЛИЕНТИ

	BGN '000
Задължения към доставчици от страната	28
Задължения към клиенти по аванси	319
Общо:	347

Тези задължения имат краткосрочен характер, защото се очаква да бъдат погасени в срок от 12 месеца.

18. УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ И АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството няма отчетени условни задължения и ангажменти.

19. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетната година са осъществени сделки със свързани лица.
Свързаните лица са :

Све флекс България ЕООД с ЕИК 833160422

Наслада АД с ЕИК 123147409

Тотал ЕООД с ЕИК 123015910

Стаза 2 ООД с ЕИК 123509826.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на съставяне до датата на одобряване на финансовия отчет не са настъпили значими събития, имащи отношение към отчета, подлежащи на оповестяване.

Съставител:


Красимира Керцалова

Управител:


Евгений Спиров