# "РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД

**гр. Пловдив, бул. "Христо Ботев" № 92В, ет.8**

# ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**към 31 декември 2019 година**

# СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
# "РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД
## за 2019 г.

| Актив | | | Пасив | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Раздели, групи, статии | Сума (хил.лева) Текуща година | Предходна година | Раздели, групи, статии | Сума (хил.лева) Текуща година | Предходна година |
| а | 1 | 2 | а | 1 | 2 |
| **А. Записан, но невнесен капитал** | 38 | 38 | **А. Собствен капитал** | | |
| **Б. Нетекущи (дълготрайни) активи** | | | **I. Записан капитал** | **50** | **50** |
| **I. Нематериални активи** | | | **II. Премии от емисии** | | |
| 1. Продукти от развойна дейност | | | **III. Резерв от последващи оценки** | | |
| 2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи | | | **IV. Резерви** | | |
| 3. Търговска репутация | | | 1. Законови резерви | | |
| 4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане | | | 2. Резерв свързан с изкупени собствени акции | | |
| ***Общо за група I:*** | ***0*** | ***0*** | 3. Резерв съгласно учредителен акт | | |
| **II. Дълготрайни материални активи** | | | 4. Други резерви | | |
| 1. Земи и сгради, в т.ч.: | 0 | 0 | ***Общо за група IV:*** | **0** | **0** |
| - земи | | | **V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:** | | |
| - сгради | | | - неразпределена печалба | 304 | |
| 2 .Машини, производствено оборудване и апаратура | | | - непокрита загуба | | |
| 3. Съоръжения и други в т.ч.транспортни средства | | | ***Общо за група V:*** | **304** | **0** |
| 4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане | | | **VI. Текуща печалба (загуба)** | -1 | 620 |
| | | | **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":** | **353** | **670** |
| ***Общо за група II:*** | **0** | **0** | **Б. Провизии и сходни задължения** | | |
| **III. Дългосрочни финансови активи** | | | 1. Провизии за пенсии и други подобни задължения | | |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група | **10** | **10** | 2. Провизии за данъци в т.ч.: | | |
| 2. Предоставени заеми на предприятия от група | | | - отсрочени данъци | | |
| 3. Акциии и дялове в асоциирани и смесени предприятия | | | 3. Други провизии и сходни задължения | | |
| 4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия | | | **Общо за раздел Б:** | **0** | **0** |
| 5. Дългосрочни инвестиции | | | **В. Задължения** | | |
| 6. Други заеми | | | 1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите в т.ч.: | 0 | 0 |
| 7. Изкупени собствени акции номинална стойност .....хил.лв. | X | X | - до 1 година | | |
| ***Общо за група III:*** | **10** | **10** | - над 1 година | | |
| **IV. Отсрочени данъци** | | | 2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.: | 0 | 0 |
| **Общо за раздел Б:** | **10** | **10** | - до 1 година | | |
| **В. Текущи (краткотрайни) активи** | | | - над 1 година | | |
| **I.Материални запаси** | | | 3. Получени аванси, в т.ч.: | 0 | 0 |
| 1. Суровини и материали | | | - до 1 година | | |
| 2. Незавършено производство | | | - над 1 година | | |
| 3. Продукци и стоки в т.ч.: | 0 | 0 | 4. Задължения към доставчици, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - продукция | | | - до 1 година | | |
| - стоки | | | - над 1 година | | |
| 4. Предоставени аванси | | | 5. Задължения по полици, в т.ч.: | 0 | 0 |
| ***Общо за група I:*** | **0** | **0** | - до 1 година | | |
| **II. Вземания** | | | - над 1 година | | |
| 1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.: | | | 6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - над 1 година | | | - до 1 година | | |
| 2. Вземания от НОИ в т.ч.: | | | - над 1 година | | |
| - над 1 година | | | | | |
| 3. Вземания от свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.: | | | 7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - над 1 година | | | - до 1 година | | |
| 4. Други вземания в т.ч.: | | | - над 1 година | | |
| - над 1 година | | | 8. Други задължения, в т.ч.: | 0 | 69 |
| ***Общо за група II:*** | **0** | **0** | - до 1 година | | 69 |
| **III. Инвестиции** | | | - над 1 година | | |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група | | | - към персонала, в т.ч.: | 0 | 0 |
| 2. Изкупени собствени акции номинална стойност .....хил.лв. | X | X | - до 1 година | | |
| 3. Други инвестиции | | | - над 1 година | | |
| ***Общо за група III:*** | **0** | **0** | - осигурителни задължения, в т.ч.: | 0 | 0 |
| | | | - до 1 година | | |
| **IV. Парични средства, в т.ч.:** | | | - над 1 година | | |
| - в брой | | | - данъчни задължения | 0 | 69 |
| - безсрочни сметки (депозити) | 305 | 691 | - до 1 година | | 69 |
| ***Общо за група IV:*** | **305** | **691** | - над 1 година | | |
| | | | **Общо за раздел В, в т.ч.:** | **0** | **69** |
| **Общо за раздел В:** | **305** | **691** | - до 1 година | 0 | 69 |
| | | | - над 1 година | 0 | 0 |
| | | | **Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:** | **0** | **0** |
| **Г. Разходи за бъдещи периоди** | | | - финансирания | | |
| | | | - приходи за бъдещи периоди | | |
| **СУМА НА АКТИВА** | **353** | **739** | **СУМА НА ПАСИВА** | **353** | **739** |

Дата на съставяне: 05.06.2020г.

Съставител: ..... Елена Овчарова

Ръководител: ..... Елена Овчарова

Заверил съгласно одиторския доклад на 05 юни 2020 година: .....

Приложение № 2 към СС 1

# О Т Ч Е Т
# ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
# "РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД
## за 2019 г.

| Наименование на разходите | Сума /хил.лв/ текуща година | Сума /хил.лв/ предходна година |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| **А. РАЗХОДИ** | | |
| 1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство | | |
| 2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.: | **1** | **0** |
| а) суровини и материали | | |
| б) външни услуги | 1 | |
| 3. Разходи за персонала, в т.ч.: | **0** | **0** |
| а) разходи за възнаграждения | | |
| б) разходи за осигуровки, в т.ч.: | | |
| - осигуровки свързани с пенсии | | |
| 4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.: | **0** | **0** |
| а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.: | **0** | **0** |
| - разходи за амортизация | | |
| - разходи от обезценка | | |
| б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи | | |
| 5. Други разходи, в т.ч.: | **0** | **0** |
| а) балансова стойност на продадени активи | | |
| б) провизии | | |
| в) други | | |
| ***Общо разходи за оперативната дейност*** | **1** | **0** |
| 6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч: | | |
| - отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | | |
| 7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.: | **0** | **1** |
| - разходи, свързани с предприятия от група | | |
| - отрицателни разлики от операции с финансови активи | | |
| - разходи за лихви | | |
| - други финансови разходи | | 1 |
| ***Общо финансови разходи*** | **0** | **1** |
| ***Общо разходи за обичайната дейност*** | **1** | **1** |
| **8. Печалба от обичайната дейност** | **0** | **689** |
| 9. Извънредни разходи | | |
| ***Общо разходи*** | **1** | **1** |
| 10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи) | **0** | **689** |
| 11. Разходи за данъци от печалбата | | 69 |
| 12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък | | |
| **13. Печалба** | **0** | **620** |
| **Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)** | **1** | **690** |

| Наименование на приходите | Сума /хил.лв/ текуща година | Сума /хил.лв/ предходна година |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| **Б. ПРИХОДИ** | | |
| 1. Нетни приходи от продажби в т.ч.: | **0** | **0** |
| а) продукция | | |
| б) стоки | | |
| в) услуги | | |
| 2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство | | |
| 3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин | | |
| 4. Други приходи, в т.ч.: | | 690 |
| - приходи от финасирания | | |
| ***Общо приходи от оперативната дейност*** | **0** | **690** |
| 5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.: | | |
| - приходи от участия в предприятия от група | | |
| 6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.: | | |
| - приходи от участия в предприятия от група | | |
| 7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.: | **0** | **0** |
| а) други финансови приходи | | |
| б) приходи от лихви | | |
| в) положителни разлики от операции с финансови инструменти | | |
| г) положителни разлики от промяна на валутни курсове | | |
| ***Общо финасови приходи*** | **0** | **0** |
| ***Общо приходи от обичайната дейност*** | **0** | **690** |
| **8. Загуба от обичайната дейност** | **1** | **0** |
| 9. Извънредни приходи | | |
| ***Общо приходи*** | **0** | **690** |
| 10. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи) | **1** | **0** |
| 11. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А) | 1 | 0 |
| **Всичко (Общо приходи + 11)** | **1** | **690** |

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 159 Юнайтед одитърс ООД

Дата на съставяне: 05.06.2020г. Съставител:..... Елена Овчарова

Ръководител:..... Елена Овчарова

РЕМ ИСТЕЙТ ЕАД ПЛОВДИВ PLOVDIV REM ESTATE JSC

Заверил съгласно одиторския доклад на 05 юни 2020 година: .....

# ОТЧЕТ
# за паричните потоци
# "РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД
## за 2019 г.

| | Наименование на паричните потоци | Текущ период | | | Предходен период | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Постъпления | Плащания | Нетен поток | Постъпления | Плащания | Нетен поток |
| | а | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **А.** | **Парични потоци от основна дейност** | | | | | | |
| 1 | Парични потоци, свързани с търговски контрагенти | | 1 | -1 | 1640 | 961 | 679 |
| 2 | Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели | | | 0 | | | 0 |
| 3 | Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения | | | 0 | | | 0 |
| 4 | Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни | | | 0 | | | 0 |
| 5 | Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики | | | 0 | | | 0 |
| 6 | Платени и възстановени данъци върху печалбата | | 69 | -69 | | | 0 |
| 7 | Плащания при разпределения на печалби | | | 0 | | | 0 |
| 8 | Други парични потоци от основна дейност | | | 0 | | | 0 |
| | **Всичко парични потоци от основна дейност (А)** | **0** | **70** | **-70** | **1640** | **961** | **679** |
| **Б.** | **Парични потоци от инвестиционна дейност** | | | | | | |
| 1 | Парични потоци, свързани с дълготрайни активи | | | 0 | | | 0 |
| 2 | Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи | | | 0 | | | 0 |
| 3 | Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни | | | 0 | | | 0 |
| 4 | Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания | | | 0 | | | 0 |
| 5 | Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики | | | 0 | | | 0 |
| 6 | Други парични потоци от инвестиционна дейност | | | 0 | | | 0 |
| | **Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **В.** | **Парични потоци от финансова дейност** | | | | | | |
| 1 | Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа | | | 0 | 12 | | 12 |
| 2 | Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците | | | 0 | 3 | 2 | 1 |
| 3 | Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми | | | 0 | | | 0 |
| 4 | Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни | | 316 | -316 | | 1 | -1 |
| 5 | Плащания на задължения по лизингови договори | | | 0 | | | 0 |
| 6 | Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики | | | 0 | | | 0 |
| 7 | Други парични потоци от финансова дейност | | | 0 | | | 0 |
| | **Всичко парични потоци от финансова дейност (В)** | **0** | **316** | **-316** | **15** | **3** | **12** |
| **Г.** | Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В) | **0** | **386** | **-386** | **1655** | **964** | **691** |
| **Д.** | Парични средства в началото на периода | | | **691** | | | **0** |
| **Е.** | Парични средства в края на периода | | | **305** | | | **691** |

Дата на съставяне: 05.06.2020г.

Съставител: .....
Елена Овчарова

Ръководител: .....
Елена Овчарова

РЕМ ИСТЕЙТ ЕАД
ПЛОВДИВ
PLOVDIV
REM ESTATE JSC

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО
София
Рег. № 159
Юнайтед одитърс ООД

Приложение № 4 към СС 1

# ОТЧЕТ
## за собствения капитал
## "РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД
## за 2019 г.

(Хил.лв)

| 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 в началото на отчетния период** | 50 | | | | | | | | | 620 | **670** |
| 2. Промени в счетоводната политика | | | | | | | | | | | **0** |
| 3. Грешки | | | | | | | | | | | **0** |
| **4.Салдо след промени в счетоводната политика и грешки** | **50** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **620** | **670** |
| 5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.: | | | | | | | | 620 | | -620 | **0** |
| - увеличение | | | | | | | | 620 | | -620 | **0** |
| - намаление | | | | | | | | | | | **0** |
| 6. Финансов резултат от текущия период | | | | | | | | | | -1 | **-1** |
| 7. Разпределние на печалба в т.ч.: | | | | | | | | -316 | | | **-316** |
| - за дивиденти | | | | | | | | -316 | | | **-316** |
| 8. Покриване на загуба | | | | | | | | | | | **0** |
| 9. Последващи оценки на активи и пасиви | | | | | | | | | | | **0** |
| - увеличения | | | | | | | | | | | **0** |
| - намаления | | | | | | | | | | | **0** |
| 10. Други изменения в собствения капитал | | | | | | | | | | | **0** |
| **11. Салдо към края на отчетния период** | **50** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **304** | **0** | **-1** | **353** |
| 12. Промени от преводи на годишни финансови Отчети на предприятия в чужбина | | | | | | | | | | | **0** |
| **13. Собствен капитал към края на отчетния Период (11+/- 12)** | **50** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **304** | **0** | **-1** | **353** |

Дата на съставяне: 05.06.2020г.

Съставител:.....
Елена Овчарова

Ръководител:.....
Елена Овчарова

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 159 Юнайтед одитърс ООД

РЕМ ИСТЕЙТ ЕАД ПЛОВДИВ PLOVDIV REM ESTATE JSC

# СПРАВКА
## за нетекущите(дълготрайните) активи към 31.12.2019 година
## "РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД

*(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 годината | на излезлите през периода | в края на периода (1+2-3) | Увеличение | Намаление | | в началото на периода | начислена през периода | Отчислена 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. Нематериални активи*** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Продукти от развойна дейност | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Търговска репутация | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **Общо за група I:** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***II. Дълготрайни материални активи*** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Земи и сгради, в т.ч.: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - земи | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| - сгради | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2 .Машини, производствено оборудване и апаратура | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Съоръжения и други в т.ч.транспортни средства | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **Общо за група II:** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***III. Дългосрочни финансови активи*** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група | 10 | | | 10 | | | 10 | | | | 0 | | | 0 | 10 |
| 2. Предоставени заеми на предприятия от група | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Акциии и дялове в асоциирани и смесени предприятия | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 5. Дългосрочни инвестиции | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 6. Други заеми | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 7. Изкупени собствени акции | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Общо за група III:** | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***IV. Отсрочени данъци*** | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)*** | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |

Дата на съставяне: 05.06.2020г.

Съставител: .....
Елена Овчарова

Ръководител: .....
Елена Овчарова

"РЕМ ИСТЕЙТ ЕАД" ПЛОВДИВ PLOVDIV REM ESTATE JSC

**П Р И Л О Ж Е Н И Е**
**към годишния финансов отчет**
**"РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД**
**за 2019 г.**

***I. Правен статут, предмет на дейност, регистрации, управление***

Дружеството е вписано в Търговския регистър под номер 205210346 и е с предмет на дейност: "Други спомагателни дейности във финансовите услуги, без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване", както и всякакви други дейности и услуги, незабранени със закон. Дружеството притежава акции и дялове в предприятия от група - "Бизнес и търговски център - Пловдив" АД на стойност 10 000лв.. Управител на дружеството е Елена Овчарова.

***II. База за изготвяне на годишния финансов отчет***

Годишният финансов отчет е съставен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети с ПМС № 46 от 21.03.2005г. (ДВ, бр. 30/2005г.); за нерешени въпроси в тях е избрано да се прилага политика в съответствие с текстовете на Международните стандарти за финансово отчитане и Международните счетоводни стандарти, приложими към 31 декември 2019 година, с цел вярно и честно представяне на имущественото и финансовото състояние.

***III. Основни принципи за съставяне на годишния финансов отчет***

а) текущо начисляване - приходите и разходите по сделките и събитията се отразяват счетоводно в момента на тяхното възникване,независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;

б) действащо предприятие - предприятието да не предвижда и да няма необходимост да се ликвидира или да ограничава мащабите на своята дейност в предвидимо бъдеще;

в) предпазливост - извършва се оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;

г) съпоставимост между приходите и разходите - признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях. Признаването на приходите се отчита за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

д) предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват в съответствие с тяхното икономическо съдържание същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма;

е) запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период и постигане на съпоставимост на отчетните данни и показатели.

***IV. Съдържание на годишния финансов отчет***

а) счетоводен баланс;
б) отчет за приходите и разходите;
в) отчет за паричния поток;
г) отчет за собствения капитал;
д) справка за нетекущите (дълготрайни) активи;
е) приложение.

Формата на годишния финансов отчет не е променена спрямо предходния отчетен период.

***V. Оценъчни бази. използвани при изготвяне на финансовия отчет***
***Нетекущи /дълготрайни/ нематериални активи***

Като нетекущи /дълготрайни/ нематериални активи е възприето да се отчитат установимите нефинансови ресурси придобити и контролирани от предприятието, които нямат физическа субстанция и от използването на които предприятието очаква да придобие икономическа изгода.

***Първоначална оценка***

Към датата на придобиване, нетекущите /дълготрайните/ нематериалните активи, е възприето да се оценяват както следва:

а) за външно създаваните нематериални активи - по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и преките разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.

б) за създадените в предприятието нематериални активи - от сбора на разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. Разходите се определят по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на продукцията.

в) придобити и признати в бизнескомбинация - по справедлива стойност до размера на дела на придобиващия.

г) получени в резултат на безвъзмездна сделка - по справедлива цена, определена от лицинзиран оценител;

д) получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон - по оценка, приета от съда и всички преки разходи.

***Оценка след първоначално признаване***

След първоначалното признаване като актив, всеки отделен дълготраен нематериален актив е възприето да се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Предпоставките и условията за извършване на обезценките се определят към датата на инвентаризиране на нематериалните активи.

***Вземания***

Към датата на съставяне на баланса търговките вземания е възприето да се оценяват по номинална стойност,

При преценката за събираемост се изключват вземанията от свързани предприятия и вземанията от държавни и общински органи, за които има достатъчно гаранции за получаването им.

Сумата на корекцията (преценката за несъбираемост) е възприето да се признава като разход за обезценка на текущи активи и коректив на вземанията.

***Парични средства*** са притежаваните от предприятието авоари като касови наличности, наличности в банкови и депозитни сметки и парични еквиваленти. Паричните средства в чуждестранна валута се отчитат по курс на придобиване и към датата на финансовия отчет (и/или към междинните финансови отчет), се оценяват по заключителен курс /курс на БНБ/. Възникналите курсови разлики се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

***Други оповестявания***

През 2019 година не са осъществявани бизнес комбинации.

Предприятието не е работило с финансови инструменти по смисъла на *СС 32 – Финансови инструменти* през 2019 година.

Предприятието няма преустановявани дейности през 2019 година.

Предприятието не е отразявало през 2019 година биологични активи.

Дата на съставяне: 05.06.2020г.

Съставител:.....
Елена Овчарова

Ръководител: .....
Елена Овчарова

РЕМ ИСТЕЙТ ЕАД • ПЛОВДИВ PLOVDIV • REM ESTATE JSC

UNITED AUDITORS

София 1421, ул. Вежен № 2, ап. 28
тел. 0888 455 001
www.united-auditors.com
e-mail: office@united-auditors.com

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Едноличния собственик на капитала на
"РЕМ ИСТЕЙТ" АД
бул. Христо Ботев № 92 В
гр. Пловдив

## Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "РЕМ ИСТЕЙТ" АД, гр. Пловдив („Дружеството"), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2019 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 2019 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 независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, 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.

София 1421, ул. Вехен № 2, ап. 28
тел. 0888 455 001
www.united-auditors.com
e-mail: office@united-auditors.com

***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „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 финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

## Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с НСС, приложими в България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

## Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

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

Кореницов

София 1421, ул. Вежен № 2, ап. 28
тел. 0888 455 001
www.united-auditors.com
e-mail: office@united-auditors.com

е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

гр. София, 30 юни 2020 година

"Юнайтед одитърс" ООД,
одиторско дружество,
вписано в регистъра на ИДЕС под № 0159

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 159 Юнайтед одитърс ООД

доц. д-р Николай Орешаров
управител, регистриран одитор,
отговорен за одита

Адрес:
гр. София 1421, ул. Вежен № 2, ап. 28

ДО

Съвета на директорите

**на „РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД**

05 юни 2020 година

гр. Пловдив

**Доклад за дейността за 2019 година**

Уважаеми колеги,

Настоящият доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 187д и 247 от Търговския закон и чл. 33 от Закона за счетоводството.

**1. Преглед на резултатите и развитието на дейността на дружеството и неговото състояние**

През изминалата 2019 година, „РЕМ ИСТЕЙТ" ЕАД не е осъществявало активна стопанска дейност. Дружеството е собственик на акции в „Бизнес и търговски център-Пловдив" АД.

През отчетната 2019 г. в дружеството са извършени разходи за дейността в размер на 1 хил. лв. Разходите основно са за правни и счетоводни услуги.

Дружеството не е реализирало приходи от дейността през 2019 година.

Резултатът от дейността на дружеството през годината е загуба в размер на **1 хил.лв.** и не са начислени данъци върху печалбата.

Сумата на актива на баланса към 31 декември 2019 година, измерващ брутното разполагаемо и управляемо имущество, възлиза на 10 хил. лв. Сумата на собствения капитал, или нетните активи на дружеството, възлиза на 353 хил. лв.

Като цяло, финансовото състояние може да бъде илюстрирано със следните основни финансови показатели:

1. Рентабилност на активите

Показателите за рентабилност принципно са количествени характеристики на ефективността на реалните активи на предприятието. В случая, те са:

Коефициент на капитализация на активите = (финансов резултат) : (сума на реалните активи)

К = -1 : 10 = -0,01

Коефициентите на рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба, и показват темповете на възвращаемост на капитала.

Коефициентите на рентабилност показват колко печалба се реализира от всеки лев – съответно, приход от продажби, или реални активи.

2. Коефициент на обща ликвидност

Коефициент на обща ликвидност = (краткотрайни активи) : (краткосрочни задължения)

К = 0 : 0 = 0,0

Показателят за ликвидност е количествена характеристика на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди). Препоръчителното значение на коефициента на обща ликвидност е числото да бъде по-голямо от единица.

**2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен дружеството**

Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискови.

**/1/. Систематични рискове.**

**Лихвен риск** – Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система на страната като цяло.

**Инфлационен риск** – Рискът от увеличението на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

**Политически риск** – политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешно политически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

**Валутен риск** – Дружеството не е изложено пряко на голям валутен риск, тъй като към този момент то извършва дейността си само с националната валута и с единната европейска валута.

**/2/. Несистематични рискове.**

**Фирмен риск** – основният риск за дружеството е намаляването на ефективната сума на приходите, което би довело до промяна в рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Дружеството. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по променливи и по непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по – голяма е несигурността това дружество да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по – висок.

**Бизнес риск** –Бизнес рискът се определя от естеството на дейност на дружеството. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ както за отрасъла, в който дружеството функционира, така и за начина на извършване на услугите. Нормално е приходите на дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на продажбите и свързаните с тях разходи. В тази връзка, очакванията на дружеството са за повишаване на приходите от продажби, поради увеличение на асортимента на предлаганите услуги и оптимизиране на разходите.

**Ликвиден риск** - Този вид риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в състояние трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Към момента на изготвяне на този доклад на дейността, дружеството поддържа много добри стойности на коефициентите за ликвидност.

**Операционен риск** - Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи.

**3. Важни събития, настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет**

Не са настъпили важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които да изискват тяхното оповестяване.

**4. Вероятно бъдещо развитие и планирана стопанска политика на предприятието през следващата година**

В контекста на посочените по-горе рискове се очертава факта, че дейността на дружеството, съответно неговите финансови резултати до голяма степен зависят от състоянието на българската икономика. Всяка неблагоприятна или отрицателна промяна в общото макроикономическо развитие на страната би имала негативно отражение в потреблението на повечето стоки и услуги за крайна консумация.

Предвид това, и имайки предвид очертаното финансово и оперативно състояние на дружеството, се налага решението през следващата година основна задача на управленската стратегия ще бъде увеличаване на мащабите на обема на дейността при запазване на текущото равнище на рентабилност. Основните пътища за това са изготвянето на задълбочен маркетингов анализ на пазарната ситуация в пазар,а разработване на средносрочна

стратегия за възстановяване и разширяване на пазарните позиции, инвестиране в работна сила и офиси с цел подобряване на производствения и имиджов капацитет на дружеството.

Не се очакват специфични допълнителни инвестиции, а развитието на персонала ще се извършва в съответствие с приетите и прилагани стандарти за вътрешен растеж на наетите лица.

**5. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност**

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойна дейност, тъй като предмета на дейност не предполага подобни.

**6. Притежавани, придобити и прехвърлени собствени акции – информация съгласно чл. 187д от Търговския закон**

През 2019 година, дружеството притежава 1 278 644 бр. акции в „Бизнес и търговски център-Пловдив“ АД. Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

**7. Съвет на директорите – информация съгласно чл. 247 от Търговския Закон**

През 2019 година, членовете на Съвета на директорите не са придобивали, притежавали или прехвърляли акции и облигации на дружеството. Същите нямат и права да придобиват такива.

**8. Клонова мрежа**

Дружеството няма клонова мрежа.

**9. Използвани финансови инструменти и хеджиране**

Дружеството не използва специфични финансови инструменти, извън първоначално възникналите в предприятието, и не използва хеджиране.

С уважение,

Елена Овчарова

Изпълнителен директор