

„Роа инвест“ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

И

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

31 ДЕКЕМВРИ 2013г.

- гр.Гъльбово -

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС "РОА ИНВЕСТ" АД

Приложение №1 към СС 1

на
към

31 декември 2013 г.

ЕИН 123674660

АКТИВ		ПАСИВ	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)
а	1	а	2
Не текущи (дълготрайни) активи		Собствен капитал	
Нематериални активи		Записан капитал	300
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни	5	Резерви	30
Общо за група:	5	Законови резерви	30
Дълготрайни материални активи		Общо за група:	30
Земни и сгради, в т. ч.:	201	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:	
- земи	161	- неразпределена печалба	1 048
- сгради	40	Общо за група:	1 048
Съоръжения и други	5	Текуща печалба (загуба)	196
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в	1	Общо за раздел:	1 374
Общо за група:	207	Задължения	
Дългосрочни финансови активи		Задължения към доставчици, в т. ч.:	10
Дългосрочни инвестиции	1 276	до 1 година	10
Общо за група:	1 276	Други задължения, в т. ч.:	7
Общо за раздел:	1 488	до 1 година	7
Текущи (краткотрайни) активи		- към персонала, в т.ч.:	1
Материални запаси		до 1 година	1
Предоставени аванси		8 - осигурителни задължения, в т. ч.:	1
Общо за група:		до 1 година	1
Вземания		- данъчни задължения, в т. ч.:	5
Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	98	до 1 година	5
Други вземания, в т. ч.:	98	Общо за раздел, в т. ч.:	17
Общо за група:	98	до 1 година	17
Парични средства, в т. ч.:	5		
- в брой	5		
Общо за група:	5		
Общо за раздел:	103		
СУМА НА АКТИВА	1591	СУМА НА ПАСИВА	1 623

25.02.2014

Дата на съставяне:

Заверил:

Съставител:

Ръководител:

М. Иванова

Гълъбово

Р. Раднев

РОА ИНВЕСТ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приложение №2 към СС 1

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2013 г.

ЕИН 123674660

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
2. Разходи за суровини, материали и външни	56	65	4. Други приходи, в т. ч.:	24	24
а) суровини и материали	37	49	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	24	24
б) външни услуги	19	16	6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като истекущи (дългосрочни) активи, в т. ч.:	344	482
3. Разходи за персонала, в т. ч.:	24	24	Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)	344	482
а) разходи за възнаграждения	20	20	8. Загуба от обичайна дейност		
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	4	4	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 9)	368	506
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	59	59			
а) разходи за амортизация и обезценка на	59	59			
- разходи за амортизация	59	59			
5. Други разходи, в т. ч.:	8				
Общо разходи за оперативна дейност	147	148			
7. Разходи за дивиденди и други финансови разходи, в	9	23			
Общо финансови разходи (6 + 7)	9	23			
8. Печалба от обичайна дейност	212	335			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	156	171			
10. Счетоводна печалба	212	335			
11. Разходи за данъци от печалбата	16	32			
13. Печалба (10 - 11 - 12)	196	303	10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Всичко (Общо разходи + 11 + 12 + 13)	368	506	Всичко (Общо приходи + 11)	368	506

Дата на съставяне: 25.02.2014

Заверил:

/дес В. Вълчев/

Съставител:

/М. Иванова/

Ръководител: град

/д-р Радчев/



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

"РОА ИНВЕСТ" АД

31 декември 2013 г.

ЕИН 123674660

(хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		51	(51)		72	(72)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		24	(24)		24	(24)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	5	15	(10)		37	(37)
Други парични потоци от основната дейност		69	(69)		90	(90)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	5	159	(154)		223	(223)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		42	(42)		10	(10)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	432		432	582		582
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)	432	42	390	582	10	572
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		238	(238)		315	(315)
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.					38	(38)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)		238	(238)		353	(353)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	437	439	(2)	582	586	(4)
Д. Парични средства в началото на периода			7			11
Е. Парични средства в края на периода			5			7

Дата:

25.02.2014

Съставител:

ТМ.Иванова/

Ръководител:

Р.Раднев
Ръководител
РОА Инвест

Заверил:



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИН 123674660

31 декември 2013 г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ						фин. резултат		текуща печалба / загуба	ОБЩО
				законови	резерв от изкупени соб. акции	резерв съгл. учред. Акт	други резерви	неразлр. печалба	непокрита загуба				
1. Салдо в началото на отчетния период	300	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	1378	
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	300			30				1048				1378	
6. Финансов резултат за текущия период										196		196	
11. Салдо към края на отчетния период	300			30				1048		196		1574	
13. Собствен капитал към края на отчетния период	300			30				1048		196		1574	

Дата: 25.02.2014

Заверил:

Д-р В. Вълчев



Съставител:

М. Иванова

Ръководител:

Г. Раднев



"РОА ИНВЕСТ" АД

ЕИК 123674660

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2013 г.

(хил. лв.)

Показатели	Стойности на дълготрайните активи						Амортизация						Балансова ст-ст в края на периода (7 - 14)	
	Отчетна стойност на дълготрайните активи			последваща оценка			в края пер	увелич.	отписана	в края пер	увеличен	намаляна оценка		процен. стойност (11+12-13)
	в началото	постъпл.	излезли											
				в края пер	увелич.	намаляен								
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ														
1. Продукти от развойна дейност														0
2. Концесии, патенти, лицензи, ТМ, ГПП и др.	12			12				6	1		7			5
3. Търговска репутация														0
4. Предоставени аванси и нематер.активи изгр.														0
Обща сума I:	12			12				6	1		7			5
II. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ														
1. Земи и сгради, в т.ч. :	188	33		221				18	2		20			201
--- земи	128	33		161										161
--- сгради	60			60				18	2		20			40
2. Мащини, производ. оборудване и апаратура														0
3. Съоръжения и други ДМА	6			6					1		1			5
4. Предост.аванси и ДМА в процес на изгражд.	1			1										1
Обща сума II:	195	33		228				18	3		21			207
III. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ														
1. Акции и дялове в предприятия от група														0
2. Предоставени заеми на предприятия от група														0
3. Акции и дялове в асоциирани и смес.предпр.														0
4. Предост.заеми, свърз.с асоц.и смес.предпр.														0
5. Дългосрочни инвестиции	1 517			1 517				186	55		241			1 276
6. Други заеми														0
7. Изкупени собствени акции														0
Обща сума III:	1 517			1 517				186	55		241			1 276
IV. ОТСРОЧЕНИ ДАТЪЦИ														
Обща сума IV:														0
ОБЩ СБОР (I + II + III + IV) :	1 724	33		1 757				210	59		269			1 488

Дата на съставяне: 25.02.2014

Съставител:


/М. Иванова/

Ръководител:


/Р. Раднев/



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2013 г.

1. Учредяване и регистрация

"Роа инвест" АД е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорския окръжен съд по фирмено дело № 1431 от 2004 г. със седалище и адрес на управление гр. Гълъбово, бул. "Република" 125. Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, включително отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Средния списъчен състав на персонала през 2013 г. е 2 човека.

2. Счетоводна политика**2.1. Общи положения**

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Счетоводното законодателство в България е уредено в Закона за счетоводството и в Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Всички данни за 2012 и 2013 година са представени в хиляди лева.

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.3.1. Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Стойностния праг на същественост, под който активите, независимо от факта че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им е определен на 700 лв.

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

2.3.3. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември. През периода не е начислявана обезценка за несъбираеми и трудно събираеми вземания.

2.3.4. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на съдебната му регистрация.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

към 31 декември 2013 г.

(продължение)

2.3.5.Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември.

2.4.Амортизация на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти.

Амортизацията на дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти са начислявани като последователно е прилаган линейния метод. По групи активи са прилагани следните норми:

Административни и производствени сгради-4%

Инвестиционни имоти - 4%

Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи.

2.5.Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването на причинна и следствена връзка между тях.

Приходите от договори за оперативен лизинг на инвестиционните имоти са класифицирани в отчета за приходите и разходите като финансови приходи, а разходите за амортизация и другите разходи за поддръжка на инвестиционните имоти са класифицирани като оперативни разходи.

2.6.Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2013 г. дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на балансовата стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Управител:

/Румен Радиев/

Съставител:

/Маргарита Иванова/

Дата:25.02.2014 г.

До Акционерите
на „Роа инвест”АД
гр. Гълъбово

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Роа инвест”АД, гр. Гълъбово, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2013 г., отчета за приходите и разходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета 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 финансовия отчет

2. Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България се носи от ръководството, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато то определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

3. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит.

4. Нашият одит беше проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и 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 финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

5. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаването на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи

одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценката на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

7. В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички аспекти, финансовото състояние на предприятието към 31 декември 2013 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на предприятието съгласно Закона за счетоводството (чл.33)

8. В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводство (чл.38, ал.4), ние сме се запознали с годишния доклад на ръководството за дейността на предприятието за отчетната 2013 г. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 25 февруари 2014 г. се носи от ръководството на предприятието. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2013 г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия в България.

“ФИНАНС ОДИТ КОНСУЛТ 2002” ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

гр. Стара Загора, ул.“Захарий Княжески“10-12, офис 1

.....
Управител – Владимир Вълчев

Регистриран д. е. - с. Владимир Вълчев:.....

28.02.2014 г.

гр. Стара Загора



**Годишен доклад за дейността
на „РОА ИНВЕСТ“ АД през 2013 година**

I. Развитие и резултати от дейността на „РОА ИНВЕСТ“ АД през 2013 година.

„РОА ИНВЕСТ“ АД, гр. Гълъбово е учредено през 2004 година като акционерно дружество. Акционерният му капитал, регистриран при създаването му, е 300 хил. лева, разпределен в 300 обикновени поименни акции по 1000 лева номинална стойност на една акция. Записаният капитал е изцяло внесен.

„РОА ИНВЕСТ“ АД е с предмет на дейност даване под наем на собствени недвижими имоти. Сумата на нетните приходи от дейността е 482 хил. лева за 2012 година и 344 хил. лева за 2013 година. Балансовата печалба (печалбата след облагане с корпоративен данък) е в размер на 196 хил. лв.

II. Финансово състояние и основни рискове пред дружеството през бъдещи периоди.

Съветът на директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2013 година на базата на принципа за „действащо предприятие“ като обосновано. Основание за такъв извод дават:

- Коефициент за ефективност на разходите, който по данни на отчета за приходите и разходите към 31.12.2013 г. е 2.36 или на 1 лев разходи са получени 2.36 лв. приходи;

- Коефициент на рентабилност на приходите от дейността, който е 0,53 или на 1 лев приходи от дейността е получена 0,53 лв. печалба;

- Коефициент на финансова автономност на дружеството, който по данните на счетоводния баланс към 31.12.2013г. е 92,59 или на 1 лев привлечен капитал се падат по 92,59 лева собствен капитал;

Анализите не показват съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост. Аргументите за такъв извод са следните:

- Дружеството няма рискови финансови активи

- Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута. Това намалява валутните рискове.

III. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на дружеството е съставен към 31.12.2013 година. Той е изготвен на 25.02.2014 година. Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите за оповестяване и за представяне за одит. В периода между 01.01.2014 г. и 25.02.2014 година не са настъпили коригиращи събития.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

През 2013 година не са отчетени разходи за научноизследователска дейност и дружеството не е извършвало такава.

V. Информация, изисквана на основание на членове 187д и 247 от Търговския закон.

До 01.01.2014 година в „РОА ИНВЕСТ“ АД не е извършвано изкупуване на собствени акции на дружеството. Такова изкупуване не е извършвано и през отчетната 2013 година. Не е извършено вътрешно прехвърляне на акции от един акционер на друг.

През 2013 година дружеството е ръководено от Съвет на директорите съставен от 3 члена. За дейността си те не получават възнаграждение.

„РОА ИНВЕСТ“ АД няма финансови инструменти, които да са носители на рискове за финансовото състояние на дружеството.

Няма предстоящи сделки, които да са от съществено значение за структурата на собствеността или дейността на дружеството.

гр. Гълъбово
25.02.2014 г.

Съвет на директорите:

1.
/Р. Раднев/
2.
/Е. Елса/
3.
/Г. Моргов/

