

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите
На „БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД
гр. Банско

Доклад върху финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД към 31 декември 2012 година, включващ баланс към 31 декември 2012 година, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да 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 финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Закона за независим финансов одит и 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 отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия 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 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 счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД към 31 декември 2012 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на българския Закон за счетоводството, ние се запознахме с годишния доклад за дейността, изготвен от ръководството на „БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД към 31 декември 2012 година. Този доклад не представлява част от годишния финансов отчет. Считаме, че съществува съответствие във всички съществени аспекти, между историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността и тази в годишния финансов отчет на „БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД за същия отчетен период.

Дата: 23.07.2013Г.

Регистриран одитор:

д-р Христо Иванов Ганчевски
Регистриран одитор



БАЛАНС
на "БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС" АД
към 31.12.2012 г.

Раздели, групи, статии		Сума (хил. лв.)		Раздели, групи, статии		Сума (хил. лв.)	
		текуща година	предходна година			текуща година	предходна година
A.	Раздел "Записан, но невнесен капитал"		37	A.	Раздел "Собствен капитал"		
B.	Раздел "Нетекущи (дълготрайни) активи"			I.	Група "Записан капитал"	50	50
I.	Група "Дълготрайни материални активи"				Общо за раздел "Собствен капитал":	50	50
1	Зем и сгради, в т.ч. :	36	-				
	- сгради	36	0				
	Общо за група "Дълготрайни материални активи":	36	-				
1	Акции и дялове в предприятия от група	6	5				
2	Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	3	3				
	Общо за група "Дългосрочни финансови активи":	9	8				
	Общо за раздел "Нетекущи (дълготрайни) активи":	45	8				
	- В брой	3	3				
	- В безсрочни сметки (депозити)	2	2				
	Общо за група "Парични средства":	5	5				
	Общо за Раздел "Текущи (краткотрайни) активи":	5	5				
	Сума на актива :	50	50		Сума на пасива:	50	50

Дата: 05.03.2013 г.

Съставител:.....

(Ирина Димитрова Максева)

Ръководител:.....

(Георги Митев Цветков)




690 Христо Ганчевски
 Регистриран одитор

ОТЧЕТ
ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС" АД
за периода 01.01.2012-31.12.2012 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Записан капитал	Общо собствен капитал
Салдо в началото на отчетния период	50	50
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	50	50
Салдо в края на отчетния период	50	50
Собствен капитал в края на периода	50	50

Дата: 05.03.2013 г.

Съставител: 
(Ирина Димитрова Максева)

Ръководител: 
(Георги Митев Цветков)



ОТЧЕТ

за паричните потоци по прекрия метод
на "БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС" АД
за периода 01.01.2012-31.12.2012 г.

Наименование на паричните потоци	ТЕКУЩ ПЕРИОД			ПРЕДХОДЕН ПЕРИОД		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	1	2	3
А. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ						
Б. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	36	(36)	0	0	-
Други парични потоци от инвестиционната дейност	0	1	(1)	0	8	(8)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	0	37	(37)	0	8	(8)
В. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ						
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	37	0	37	13	0	13
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	37	-	37	13	0	13
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА (А+Б+В)	37	37	0	13	8	5
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА			5			0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА			5			5

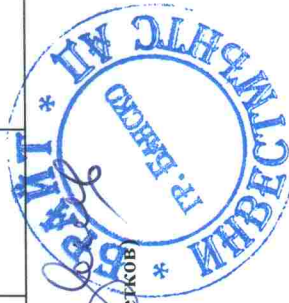
Дата: 05.03.2013 г.

Съставител:

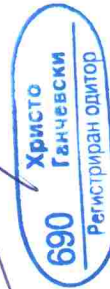

(Ирина Димитрова Максеева)

Ръководител:

(Георги Митев Цвезков)







П Р И Л О Ж Е Н И Е
към годишния финансов отчет
на "БРАЙТ ИНВЕСТМЪНТС" АД
към 31.12.2012 г.

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. Правен статут

Акционерно дружество. Капиталът на дружеството е формиран от 500 бр. акции на приносител с номинал 100 лева едната.

1.2.Предмет на дейност

Покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; Управление на проекти в строителството на сгради и съоразения от техническата инфраструктура; Търговско представителство и посредничество.Придобиване на дялове в ключови фирми, занимаващи се с инвестиране във недвижими имоти с цел съвместяване на различни бизнеси.

1.3.Собственост, управление, адрес на управление.

Дружеството е собственост на две физически лица които са записали 500 бр.акции с номинал 100 лева за една акция. Дружеството се управлява от : Съвет на директорите . Съвета на директорите се състои от трима членове: Георги Митев Цветков , Георги Стойнев Райнов и Димитър Борисов Баненски. Дружеството се представлява от Георги Митев Цветков - изпълнителен директор. Адрес на управление: област Благоевград, община Банско, град Банско, ул."Пирин"№89

Настоящият финасов отчет е одобрен на 01.07.2013 г.

2.СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет е съставен в съответствие с действащото търговско, данъчно и счетоводно законодателство и на база Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. Годишния финасов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев. Всички данни за текуща и предходна година са представени в настоящия финасов отчет в хиляди левове.

2.2.Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.2. 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.

2.3.Съдържание на годишния финансов отчет.

- Счетоводен баланс;
- Отчет за приходите и разходите;
- Отчет за паричния поток;
- Отчет за собствения капитал;
- Приложение.

2.4. Оценъчни бази, използвани при изготвяне на финансовия отчет.

Нетекущи (дълготрайни) материални активи.

Като нетекущи (дълготрайни) материални активи се отчитат активи, които имат натурално веществена форма и се придобиват за продължителна употреба /повече от един отчетен период/ за изпълнение на типичните операции на предприятието. Определя се стойностен праг на същественост за нетекущите (дълготрайни) материални активи - 700 лева.

Първоначална оценка

Нетекущите (дълготрайни) материални активи към датата на придобиване се оценяват по цена на придобиване.

Цената на придобиване се определя както следва:

а) за закупените активи - покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци и всички преки разходи за привеждане на актива в работно състояние в съответствие с предназначението му. В преките разходи се включват разходите за подготовка на обекта, разходите за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходите за привеждане на актива в работно състояние.

б) за създадените в предприятието:- по себестойност, определена по идентичен начин, по който се определя себестойността на готовата продукция,

Оценка на нетекущите /дълготрайните/материални активи след първоначалното признаване.

След първоначалното признаване като актив, всеки отделен нетекущ /дълготраен/ материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Когато балансовата стойност превишава възстановима стойност и са налице условията, посочени в НСФО 36 – Обезценка на активи се извършва обезценка. Загубата от обезценка на активите се признава за текущ разход за дейността и се посочва на отделен ред в отчета за приходите и разходите. Възстановената загуба от обезценка се отразява като текущ приход от дейността до размера на предходна обезценка, която е била отразена като текущ разход. В случай, че увеличението превишава предишно намаление, разликата се отчита като преоценъчен резерв.

Амортизация.

При определяне на амортизируемата сума се взема не се взема предвид остатъчната стойност на активите. Ползният срок за годност се определя към датата на доставката, като се има предвид периода, през който предприятието ще черпи икономическа изгода.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод при прилагане на следните годишни амортизационни норми в %:

Група	Счетоводни амортизационни норми в %
Сгради и конструкции	4
Машини и оборудване	20-30
Съоръжения	4
Транспортни средства	20-25
Транспортни средства без автомобили	10
Офис оборудване	15
Компютърна техника и мобилни апарати	50
Други дълготрайни материални активи	15

При временно извеждане на нетекущи (дълготрайни) материални активи от употреба за срок, надвишаващ 12 месеца, се преустановява начисляването на амортизации. Временното извеждане от употреба се извършва след приемане на план за реструктуриране на предприятието или за временно преустановяване на определена дейност.

Разходите за консервиране и последващо въвеждане в употреба се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали.

Последващи разходи за нетекущи (дълготрайни) материални активи.

а) разходите за текуща поддръжка и ремонт се отчитат като текущи разходи;

б) с разходите за значими подобрения, реконструкции и модернизации, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив се увеличава балансовата му стойност, когато е сигурно, че предприятието ще има по-голяма икономическа изгода от първоначално предвидената;

Дългосрочни финансови активи

Акции и дялове в предприятия от група.

Като инвестиции в дъщерни предприятия се отчита притежанието пряко или косвено над петдесет процента от капитала на други предприятия под формата на акции или дялове и упражнява контрол в тези предприятия. Инвестициите се отчитат по себестойностния метод. Като инвестиции в дъщерни предприятия се отчита притежанието в капитала на следните предприятия :

Акции и дялове в асоциирани предприятия.

Като инвестиции в асоциирани предприятия се отчита притежанието пряко или косвено на двадесет или повече процента от капитала на други предприятия под формата на акции или дялове и инвеститорът има значително влияние в тези предприятия. Инвестициите се отчитат по себестойността метод. Като инвестиции в асоциирани предприятия се отчита притежанието в капитала на следните предприятия :

Първоначална оценка.

Към датата на придобиване инвестициите в дъщерни /или асоциирани предприятия се оценяват по:

- разходите за придобиване /себестойност/ на инвестицията;
- оценка на вещи лица - при апорт.

Последваща оценка на акции и/или дялове в дъщерни и асоциирани предприятия.

Към датата на съставяне на финансовия отчет инвестициите в акции и/или дялове в дъщерни и асоциирани предприятия се оценяват като се прилага себестойността метод.

Към датата на съставяне на финансовия отчет балансовата стойност на инвестициите в акции и/или дялове в дъщерни и асоциирани предприятия, участващи в консолидиран отчет се анализира и при наличието на обезценка в стойността на инвестицията, балансовата стойност се намалява.

Текущи (краткотрайни) активи на предприятието.

Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани или реализирани в оперативния цикъл на предприятието, се представят като текущи.

Материални запаси

Суровините (материалите) в производствените предприятия се отчитат при тяхната покупка по цена на придобиване (историческа цена), която включва следните разходи: покупна цена; вносни мита; такси; невъзстановими данъци и акцизи; застраховки и разходи по доставка превози, товарно-разтоварни работи.

Суровините (материалите) при тяхната употреба се отписват по един от следните препоръчителни метод, а именно:

- конкретно определена стойност, когато тяхното потребление засяга конкретни партии, производства, проекти или клиенти;

- средно претеглена стойност - препоръчителен подход по СС 2- Отчитане на стоково материалните запаси (период на установяване на средно претеглената стойност - годишно).

Закупени материали, които не се предават за складово съхраняване и употребени непосредствено при осъществяване на дейността се изписват като текущи разходи. На гърба на първичния документ (фактура) се извършва заверка с подпис за направлението на разхода от лицето, отговорно за влягането им в употреба.

Оценка на материалните запаси

Към датата на съставяне на отчета материалните запаси се оценяват по по-ниската от нетната им реализуема стойност и отчетната стойност.

Намалението на отчетната стойност до нетната реализуема стойност се отчитат като текущ разход по реда на СС 2 – Отчитане на стоково материалните запаси. В случай че през следващите отчетни периоди за налични преоценени материални запаси не са налице условията, довели до снижаването на стойността, се извършва изцяло или частично възстановяване на предишното намаление на отчетната стойност. Увеличението се отчита като текущи приходи. Възстановяването се извършва до размера на стойността преди тяхното намаление.

Постоянните и променливите разходи се разпределят на база продажната цена на всеки продукт или услуга.

Вземания

Към датата на съставяне на баланса търговските вземания се оценяват по номинална стойност, коригирана с преценката за несъбираемост.

Коригиращият фактор за преценка на събираемостта се определя по метода на възрастовия анализ :

- вземания със срок над 360 дни - 100% ;

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 се признава като разход за обезценка на текущи активи и коректив на вземанията.

При погасяване на вземането се признава друг приход.

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.

За целите на изготвяне на Отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с вкл. ДДС
- лихвите по кредити се включват като плащания за финансова дейност.

Разходи за бъдещи периоди са възникналите разходи през текущия отчетен период, но са свързани със следващи отчетни периоди.

Провизии и сходни задължения. Не са начислявани за периода.

Данъчно облагане

Разходите за данъци са начислени в съответствие с българското законодателство. Данъкът върху печалбата, който за 2012 година е 10% е изчислен на база облагаемата печалба, определена в съответствие с правилата на Закона за корпоративното подоходно облагане.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализация на активите и пасивите. Активите и пасивите по тосрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи се намаляват до размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Собствен капитал

Предприятието възприема финансовата концепция за подържане на капитала. Подържането на финансовия капитал се оценява по номинални парични единици. Печалбата за отчетния период се счита за придобита, само ако паричната финансовата/сума на собствения капитал в края на периода превишава паричната сума в началото на периода, след приспадане на разпределенията между собствениците или вложения от тях капитал през периода.

Задължения

Предприятието отчита като пасиви съществуващи задължения, които произтичат от минали събития и чиито уреждане се очаква да доведе до изтичане на ресурси - носители на икономическа изгода.

Признаване на приходи.

Предприятието определя като приходи брутните потоци от икономически изгоди, получени и дължими на предприятието от клиентите в хода на обичайната му дейност.

Приходите се признават, когато едновременно са налице следните критерии:

- а) когато е вероятно да има икономическа изгода, свързана със сделка;
- б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- в) направени разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделка, могат да бъдат надеждно измерени;
- г) приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи.

Не се признава приход, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени (не са извършени). Полученото авансово плащане се признава в баланса като задължение (аванс от клиента).

Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика.

1. Извънредните позиции - посочват се в баланса некомпенсирано
2. Фундаментални грешки.

Размерът на корекцията (преизчислението) се отчита в текущия период чрез увеличаване на салдото на неразпределената печалба от минали години. Ако размерът на корекцията е по-голям от неразпределената печалба, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години. Сравнителната информация от предходния отчетен период се преизчислява.

3. Промените в счетоводната политика се отразяват:

Размерът на корекцията, която се извършва във връзка с промяната на счетоводната политика, се отразява като корекция на салдото на неразпределената печалба от минали години.

НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

ПОКАЗАТЕЛИ	Земни	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Транспортни средства	Офис оборудване	Разходи за придобиване	Общо:
BGN'000								
Отчетна стойност								
Постъпили	-	36	-	-	-	-	-	36
Салдо на 31.12	-	36	-	-	-	-	-	36
Балансова (преносна) стойност								
Салдо на 31.12	-	36	-	-	-	-	-	36

Преглед за обезценка

Извършен е преглед на всички значими дълготрайни нематериали и материални активи към 31.12.2012 година с цел проверка за наличие на данни за обезценка, в резултат на което е установено, че няма съществени различия между балансовата стойност на активите и техните възстановими стойности.

Според преценка на комисията по инвентаризация не са налице условия за обезценка на дълготрайните материални активи
Към 31.12.2012 година не съществуват ограничения върху правото на собственост върху ДМА.

Дългосрочни финансови активи

Акции и дялове в предприятия от група

Наименование и седалище на предприятието	Размер в хил.лв.	Притежаван дял в %	Собствен капитал към 31.12.2011 г. хил.лв.	Печалба (загуба) към 31.12.2011 г. хил.лв.
"ХАЙ СТАНДАРТ"ЕООД, ГР.БАНСКО	6	100		(7)

Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия

Наименование и седалище на предприятието	Размер в хил.лв.	Притежаван дял в %	Собствен капитал към 31.12.2011 г.	Печалба (загуба) към 31.12.2011 г.
"ФРУКТ КОМЕРС"ООД, ГР.ТЪРГОВИЩЕ	3	50	153	(9)

ТЕКУЩИ АКТИВИ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Записан капитал							
Вид	В началото на периода		Записани през периода		В края на периода		
	брой	номинал	брой	номинал	брой	номинал	Сума
Акции	500	100	0	0	500	100	50000
Общо:	500		0		500		50000

Резерви

Нерезпределена печалба/непокрити загуба

Провизии и сходни задължения

Предприятието не начислява провизии и други сходни задължения, с изключение на провизиите за данъци. При наличието на подобни провизии, информацията е представена в Справката за отсрочените данъци.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ

СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица					
Име	Вид на свързаност (отбележете с "х")				
	Предприятие майка	Дъщерно предприятие	Асоциирано предприятие	Предприятие под общ контрол	Други свързани лица
"АТРЕНД БАНСКО"ООД - в ликвидация				х	
"ИВЕЛ ТРАНС"ООД				х	
"РАЙ КОМЕРС"ЕООД				х	
"НОУ ПРОБЛЕМС" ООД				х	
"НОУ ПРОБЛЕМС ПРОДЖЕКТ МЕНИДЖМЪНТ"				х	
"НОУ КОМПЕТИШЪН" ООД				х	
Ес Би Ем Венчърс ООД				х	
"ХАЙ СТАНДАРТ"ЕООД, ГР.БАНСКО		Х			
"ФРУКТ КОМЕРС"ООД, ГР.ТЪРГОВИЩЕ			Х		

Сделки със свързани лица

Свързани лица	Вид и нетна стойност на сделките в хил.лв.				Неуредени разчети	
	Продажби	Покупки	Заеми	Лихви	Вземания	Задължения
Други свързани лица	0	36	0	0	0	0

Дата: 05.03.2013 г.

Съставител:

(Ирина Димитрова Максева)

Ръководител:

(Георги Митев Цветков)

