Истейт Инвестмънтс ЕООД

ПЛОВДИВ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2014 година

Истейт Инвестмънтс ЕООД
Съставител (предприятие)
ПЛОВДИВ
Град, (село) ул.

Приложение№ 1 към СС1
БУЛСТАТ **115 736 201**
Вид дейност 68.10

БАЛАНС
на Истейт Инвестмънтс ЕООД
към 31.12.2014 година

АКТИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Записан, но невнесен капитал		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи		
II. Дълготрайни материални активи		
Земи и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	57	67
- земи		10
- сгради	57	57
Общо за група II:	57	67
III. Дългосрочни финансови активи		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	119	30
Други заеми		134
Общо за група III:	119	164
Общо за раздел "Б":	176	231
В. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Материални запаси		
Продукция и стоки, в т.ч.		90
- стоки		90
Общо за група I:		90
II. Вземания		
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	97	97
Други вземания, в т.ч	101	1
Общо за група II:	198	98
III. Инвестиции		
IV. Парични средства, в т.ч.		
- в брой - (включително в подотчетни лица)	128	170
- в безсрочни сметки (депозити)	1	1
Общо за група IV:	129	171
Общо за раздел "В":	327	359
Сума на актива (А+Б+В+Г)	503	590
Д. Условни активи		

ПАСИВ		
Раздели, групи, статии	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	5	5
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч		
- неразпределена печалба	524	524
- непокрита загуба	(26)	(25)
Общо за група V:	498	499
VI.Текуща печалба (загуба)	(7)	(2)
Общо за раздел "А":	496	502
Б. Провизии и сходни задължения		
Общо за раздел "Б":		
В. Задължения		
Задължения към доставчици, в т.ч.	7	6
- до 1 година	7	6
Други задължения, в т.ч.		82
- до 1 година		82
Общо за раздел "В", в т.ч.:	7	88
- до 1 година	7	88
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	503	590

Дата на съставяне: 11.02.2015

Съставител:
Румен Стефанов Лясков

Ръководител:
Христо Георгиев Стоянов

Заверил:

Истейт Инвестмънтс ЕООД
Съставител (предприятие)

БУЛСТАТ **115 736 201**

ПЛОВДИВ
Град, (село) ул.

Вид дейност 68.10

Приложение№ 2 към СС1

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на Истейт Инвестмънтс ЕООД
за 2014 година

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
Б. Приходи		
I. Нетни приходи от продажби на:		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.		
4. Други приходи, в т.ч.		
Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)	10	172
II. Финансови приходи	10	172
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.		
а) приходи от предприятия от група	2	1
Общо финансови приходи (5+6+7)	2	1
8. Загуба от обичайна дейност	2	1
Общо приходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	7	2
10. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	12	173
11. Загуба (10+ред 11 и 12 от раздел А)	7	2
Всичко (Общо приходи + 11)	7	2
	19	175

Наименование на приходите и разходите	Сума (хил. лева)	
	текуща година	предходна година
а	1	2
А. Разходи		
I. Разходи за оперативна дейност		
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.		
б) външни услуги	7	1
5. Други разходи, в т.ч.	7	1
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4+5)	10	172
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.	17	173
Общо финансови разходи (6+7)	2	2
Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7+9)	2	2
Всичко (Общо разходи +11+12+13)	19	175
	19	175

Дата на съставяне: 11.02.2015

Ръководител:
Христо Георгиев Стоянов

ИСТЕЙТ ИНВЕСТМЪНТС ЕООД • ESTATE INVESTMENTS LTD • ПЛОВДИВ PLOVDIV

Съставител:
Румен Стефанов Лесков
Заверил:

Истейт Инвестмънтс ЕООД
Съставител (предприятие)

ПЛОВДИВ
Град, (село) ул.

Приложение№ 4 към СС1

БУЛСТАТ **115 736 201**

Вид дейност 68.10

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Истейт Инвестмънтс ЕООД

за 2014 година

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 особствени 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	5							524	(25)	(1)	503
4. Салдо след промени в счетоводната	5							524	(25)	(1)	503
5. Изменения за сметка на собствениците, в									(1)	1	
- увеличение									(1)	1	
6. Финансов резултат за текущия период										(7)	(7)
11.Салдо към края на отчетния период	5							524	(26)	(7)	496
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11±12)	5							524	(26)	(7)	496

СС 1 т. 22.4. "Увеличението на неразпределената печалба в резултат на отписване на резерв от последващи оценки на активите и пасивите се посочва в статия "Други изменения в собствения капи

Дата на съставяне: 11.02.2015

Съставител: Румен Стефанов Лясков

Ръководител: Христо Георгиев Стоянов

Заверил:

Истейт Инвестмънтс ЕООД
Съставител (предприятие)

ПЛОВДИВ
Град, (село) ул.

Приложение№ 1 към СС 7
БУЛСТАТ **115 736 201**
Вид дейност 68.10

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на Истейт Инвестмънтс ЕООД

за 2014 година

(хил. лева)

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						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	10	6	4	124	22	102
Платени и възстановени данъци от печалбата				21		21
Други парични потоци от основна дейност		127	(127)		4	(4)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	10	133	(123)	145	26	119
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	83	2	81	80	204	(124)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	83	2	81	80	204	(124)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	93	135	(42)	225	230	(5)
Д. Парични средства в началото на периода			171			160
Е. Парични средства в края на периода			129			171
в т.ч. в подотчетни лица						

Дата на съставяне: 11.02.2015

Съставител: Румен Стефанов Лясков

Ръководител: Христо Георгиев Стоянов

Завери:

Истейт Инвестмънтс ЕООД
Съставител (предприятие)

ПЛОВДИВ
Град, (село) ул.

Приложение№ 5 към СС1
БУЛСТАТ **115 736 201**

Вид дейност 68.10

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи
на Истейт Инвестмънтс ЕООД
към 31.12.2014 година

(хил. лева)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите (дълготрайните) активи				Последваща оценка		Преоценена стойност	Амортизация							Балансова стойност в края на периода
	В началото на периода	на постъпили през периода	на излезли през периода	В края на периода	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода	Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода	
				(1+2-3)			(4+5-6)				(8+9-10)	Увеличение	Намаление	(11+12-13)	(7-14)
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
Общо за група I															
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, включително права в	67		10	57			57								57
- земи	10		10					x	x	x	x	x	x	x	
- сгради	57			57			57								57
Общо за група II	67		10	57			57								57
III. Дългосрочни финансови активи															
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	30	99	10	119			119	x	x	x	x	x	x	x	119
6. Други заеми	134	4	136	2			2	x	x	x	x	x	x	x	2
Общо за група III	164	103	146	121			121	x	x	x	x	x	x	x	121
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I+II	231	103	156	178			178								178

Дата на съставяне: 11.02.2015

Съставител: **Ръководител:** **Христо Георгиев Стоянов** **Заверил:**

ИСТЕЙТ ИНВЕСТМЪНТС ЕООД ПЛОВДИВ PLOVDIV ESTATE INVESTMENTS LTD

1. ***ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО***

1.1.Учредяване и регистрация
„ИСТЕЙТ ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД е еднолично дружество регистрирано в Търговския регистър под ЕИК 115736201.

1.2.Собственост и управление
„ИСТЕЙТ ИНВЕСТМЪНТС" е еднолично частно ДРУЖЕСТВО и се управлява и представлява от управител – Христо Георгиев Стоянов.

1.3.Предмет на дейност
Предметът на дейност на дружеството е търговия с недвижими имоти.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1 База за изготвяне на годишните финансови отчети
Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, считано от 1 януари 2005 г. търговските дружества следва да прилагат Международните счетоводни стандарти, издадени от Комитета по Международни счетоводни стандарти и приети за приложение в Европейския съюз (МСС), или Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приети от Министерския съвет на България (НСФОМСП), в случай че не покриват критериите за прилагане на МСС. Настоящият финансов отчет е изготвен в пълно съответствие с изискванията на НСФОМСП. Дружеството се е съобразило с всички настъпили промени като при необходимост е извършило съответните преизчисления или рекласификации, така както това е упоменато на съответните места по-нататък.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управлението на дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие. Настоящият индивидуален годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на баланса. Финансовият отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 31.03.2015 г.

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1,95583 лв. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на баланса. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.
Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев.

Всички данни за 2014 и 2013 години са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева и са

съпоставими помежду си.

2.2. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с общоприетите счетоводни принципи и съгласно НСФОМСП, поставя изискването управлението да направи приблизителни оценки и предположения, които оказват влияние върху сумите на активите и пасивите на датата на финансовите отчети, както и върху сумите на приходите и разходите по време на отчетния период. Въпреки че тези приблизителни оценки са на база най-добрите познания на ръководството за сумите, събитията или действията, крайните действителни резултати могат да се различават от тези приблизителни оценки.

2.3. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна на финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, доколкото сделките на дружеството обичайно са деноминирани в български лева и/или в евро. То не поддържа валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и от еврото.

Лихвен риск

Дружеството ползва краткосрочни и дългосрочни банкови кредити, които биха предизвикали възникване на лихвен риск. Такъв би могъл да възникне и по отношение на задълженията по финансов лизинг. Лихвените проценти по договорите за кредит и за финансов лизинг се определят от общите икономически и финансови условия в страната. Ръководството на дружеството не счита, че съществуват допълнителни значими рискове от промяна в лихвените проценти извън общоприетите за съществуващата среда.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на значим ценови риск, защото неговите приходи се образуват на основата на пазарни цени и отразяват всяка промяна във финансовите условия на отрасъла.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания, част, от които от свързани лица в рамките на икономическата група. Паричните средства на дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативна ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на дейността си.

2.4. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.4.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва от покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно 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. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. Дружеството е приело стойностен праг от /700/ лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг те се изписват като разход, независимо че те притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив. действащото законодателство.
Наемните вноски по експлоатационните наемни договори , ако има такива се начисляват в отчета за приходи и разходи по прекия линеен метод за наемния срок.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за приходи и разходи, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превишението се включва в Отчета за приходи и разходи.

2.4.2. Инвестиции.

Дъщерно предприятие е предприятие, което се контролира от друго предприятие (наричано компания майка). Компанията майка има контрол, когато придобие властта да управлява финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, така че да извлича ползи в резултат на дейността му. В този индивидуален финансов отчет инвестицията в дъщерно предприятие се отчита по метода на цената на придобиване (себестойността)

Асоциирано дружество е такова, в което инвеститорът упражнява значително
влияние с цел участие в процеса на вземане на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на дружеството, в което е инвестирано. Значителното влияние на инвеститора се изразява чрез притежаване между 20% и 50 % от дяловете на асоциираното дружество, което не представлява нито дъщерно, нито съвместно предприятие за инвеститора. Инвестициите в асоциирани дружества, както и в дружества в които инвеститорът притежава по-малко от 50 % , се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуалните разходи за обезценка.

Към 31.12.2013 Дружеството притежава следните акции:

Наименование	**бр. Акции**	**Стойност лв.**
Елховец АД	99,100	99,100
Мия Инвестмънт ООД	100	5,000
Краун ФМ ЕООД	100	5,000
Краун ФМ 3	100	5,000
Феникс Консулт ЕООД	100	5,000
Общо		**119,100**

2.4.3. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура,

намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. 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. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета да приходи и разходи.

Вземанията в лева са оценени по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014, и са намалени със стойността на признатата обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за приходите и разходите. Обезценката е изчислена на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември 2014 година, като са приложени следните проценти:

Срок на възникване над 90 дни - 25%
Срок на възникване над 180 дни - 50%
Срок на възникване над 270 дни - 75%
Срок на възникване над 360 дни - 100%

Вземанията от клиенти и доставчици са в размер на 97 хил. лв
Вземания по предоставени заеми са в размер на 47 хил. лв и други взмания в размер на 54 хил. лв.

2.4.4. Парични средства

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014.

За целите на съставянето на отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти са представени като не блокирани пари в банки и в каса.

2.4.5. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2014г. внесеният напълно основен капитал е в размер на 5,000.хил. лв .

2.4.6. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения 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 към доставчици са в размер на 6 хил.лв, към Бартлет АД

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2014 година. Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

2.5. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в Дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминат в купувача. При предоставяне 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 й. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута са отчетени по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

2.6. Данъчно облагане

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2014г. е 10% .

3. Ключов управленски персонал

Дружеството е еднолично и се ръководи и представлява от :
ХРИСТО ГЕОРГИЕВ СТОЯНОВ – УПРАВИТЕЛ.
Никой от членовете на ключовия управленски персонал не получава други доходи от дружеството, извън посочените по-горе краткосрочни доходи.

4. Събития след датата на баланса

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

5. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Христо Георгиев
Ръководител

Румен Лясков
Главен счетоводител