ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

31 ДЕКЕМВРИ 2014 ГОДИНА

СЪДЪРЖАНИЕ:

- **ОДИТОРСКИ ДОКЛАД 2 СТР.**
- **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 19СТР.**

ЮНИ 2015

FTA ADVISOR

София, ул.Яков Крайков бл.27, вх.Д, ет.2, ап.32
T: 02/822 61 91
M: 0898 55 27 32
e-mail: fta.advisor@gmail.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
собствениците
на ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД
София

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Ние извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на **ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД** (Дружеството), включващ индивидуалния счетоводен баланс към 31 декември 2014 г. и индивидуалния отчет за приходите и разходите, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал, индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения (от стр. 7 до стр. 19)

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия (НСФОМСП), 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 грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този индивидуален финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с 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 индивидуалният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в индивидуалния 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 на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на индивидуалния финансов отчет от страна на дружеството, 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 в индивидуалния финансовия отчет.

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

База за изразяване на квалифицирано мнение

Част от счетоводната документация на дружеството за първите пет месеца на 2014 година е иззета за неопределен срок от държавните органи. В резултат на това не бяхме в състояние да определим дали са необходими някакви корекции в резултат на некоректно отразени първични счетоводни документи.

Квалифицирано мнение

По наше мнение с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение", индивидуалният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на **ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД** към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 5 към финансовия отчет, където се описва несигурност в балансовата стойност на вземането от КТБ АД и пояснителна бележка 18, където се описва евентуална възможност за ограничаване собствеността върху активи на дружеството. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с тези въпроси .

Параграф по други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на **ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД** за годината, приключваща на 31 декември 2013 година, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 29 март 2014 година.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Годишен доклад за дейността на дружеството по изискванията на Закона за счетоводството (чл.33).

В съответствие с изикванията на българския Закон за счетоводството (чл.38, пар.4), ние сме се запознали с годишения доклад на ръководството за дейността на Дружеството за отчетната 2014 година. Този доклад не представлява част от годишния му индивидуален финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвяне на този годишен доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството. Историчестата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2014 година, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Теодора Луканова, д.е.с

Регистиран одитор

24 юни 2015 година
жк Хиподрума, бл.32
град София 1612, България

0740 Теодора Луканова
Регистриран одитор

БАЛАНС
към 31 декември 2014

АКТИВИ	*Приложения*	**31-12-2014 хил.лв**	**31-12-2013 хил.лв**
Нетекущи активи			
Материални активи	*3*	397	10 030
Финансови активи	*4*	36 867	23 457
		37 264	**33 487**
Текущи активи			
Вземания	*5*	1 140	448
Парични средства	*6*	474	528
		1 614	**976**
Общо активи		**38 878**	**34 463**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	*7*	20 176	20 176
Натрупана печалба (загуба)	*7*	(1 273)	(6 876)
Печалба (загуба) от текущата година	*7*	4 137	5 603
	7	**23 040**	**18 903**
Нетекущи пасиви	*8*	**12 129**	**1 429**
Текущи пасиви	*9*	**3 709**	**14 131**
Общо собствен капитал и пасиви		**38 878**	**34 463**

26 март 2015 година

Ръководител:

Съставител:

Заверил, съгласно одиторски доклад:

24 юни 2015 година

0740 Теодора Луканова Регистриран одитор

Приложенията на страници от 7 до 19 са неразделна част от финасовия отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Приложения	**2014 хил.лв**	**2013 хил.лв**
Приходи	*10*	**329**	**1 831**
Разходи по икономически елементи			
Отчетна стойност на продадените активи		(28)	(446)
Разходи за материали	*11*	(146)	(175)
Разходи за външни услуги	*12*	(357)	(196)
Разходи за персонала	*13*	(215)	(282)
Разходи за амортизация и обезценка	*14*	(1 390)	(1 752)
Други разходи за дейността		(201)	(215)
Общо разходи		**(2,337)**	**(3,066)**
Печалба от дейността		**(2 008)**	**(1 235)**
Финансови приходи (разходи) нетно	*14*	6 145	6 961
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		**4 137**	**5 726**
Разходи за данъци	*15*	-	(123)
Нетна печалба (загуба)		**4 137**	**5 603**

26 март 2015 година

Ръководител:

ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД София

Съставител:

Заверил, съгласно одиторски доклад:

24 юни 2015 година

0740 Теодора Луканова Регистриран одитор

Приложенията на страници от 7 до 19 са неразделна част от финасовия отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Основен капитал хил.лв.	Печалба (загуба) хил.лв.	Общо собствен капитал хил.лв.
Салдо към 31 декември 2012	**20 176**	**(6 876)**	**13 300**
Финансов резултат за периода		5 603	**5603**
Салдо към 31 декември 2013	**20 176**	**(1 273)**	**18903**
Финансов резултат за периода		4 137	**4137**
Салдо към 31 декември 2014	**20 176**	**(6 876)**	**23 040**

26 март 2015 година

Ръководител:

ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД София

Съставител:

Заверил, съгласно одиторски доклад:

0740 Теодора Луканова Регистриран одитор

24 юни 2015 година

Приложенията на страници от 7 до 19 са неразделна част от финасовия отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2014

	2014 хил. лв.	2013 хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	1 099	9 449
Парични плащания на доставчици	(498)	(1 035)
Парични плащания на персонала и социалното осигуряване	(171)	(282)
Парични потоци свързани с краткосрочни финансови активи, нето	-	(8)
Парични потоци от валутни курсови разлики	(1)	(2)
Други парични потоци, свързани с оперативната дейност, нето	1	(211)
Нетни парични наличности от основна дейност	**430**	**7 911**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от дълготрайни активи	359	1 348
Постъпления от продажби на финансови активи	1 197	131
Плащания за придобиване на активи активи	(5 730)	(7 024)
Нетни парични наличности от инвестиционна дейност	**(4 174)**	**(5 545)**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	6 961	16 847
Плащания по заеми	(3 170)	(19 015)
Изплащане на задължения по финансов лизинг		
Плащания за лихви, комисионни и други подобни, нето	(123)	(2 339)
Парични потоци от положит. и отрицателни вал. курсови разлики	22	-
Други парични потоци от финансова дейност	-	(2)
Нетни парични наличности от финансова дейност	**3 690**	**(4 509)**
Нетно изменение на паричните наличности	**(54)**	**(2 143)**
Парични наличности в началото на периода	**528**	**2 671**
Парични наличности в края на периода	**474**	**528**

26 март 2015 година

Ръководител:

Съставител:

ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД София

Заверил, съгласно одиторски доклад:

0740 Теодора Луканова
Регистриран одитор

24 юни 2015 година

Приложенията на страници от 7 до 19 са неразделна част от финасовия отчет.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ " ООД (Дружеството) е търговско дружество, регистрирано в България, със седалище и адрес на управление гр. София, ул.Дамян Груев № 46.
Дружеството е учредено на 21.02.2008 година под името „НИКС ТРЕЙД 08" ЕООД.Вписано е в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България на 29.02.2008 година.
Дружеството е правоприемник на КВ-РЕАЛ ЕООД.

1.1. Собственост и управление

Към 31.12.2014 година разпределението на капитала на дружеството е както следва:

	%	*Брой дялове*	*Стойност в х.лева*
Тръст Василеви ООД	90.10	181 800	18 180
Цветан Василев	4.95	9 979	998
Антоанета Василева	4.95	9 979	998

Дружеството се управлява и представлява от Георги Запрянов Георгиев

1.2.Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е придобиване на недвижими имоти чрез покупко-продажба, строителство и други способи, управление на невижими имоти, покупко-продажба и търговия със стоки и услуги, външно търговски сделки.

2. ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Годишният финансов отчет на дружеството за 2014 година е изготвен в съответствие с изискванията на всички Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, (НСФОМСП), които са приложими за 2014 година, в това число и към датата на баланса 31.12.2014 година.

Дружеството организира и осъществява текущото счетоводно отчитане и изготвя своите финансови отчети в съответствие с изискванията на българското законодателство - счетоводно, данъчно и търговско.

Финансовият отчет за 2014 година е изготвен в съответствие с изискванията на принципите: текущо начисляване; действащо предприятие; предимство на съдържанието пред формата; предпазливост; съпоставимост на приходите и разходите; постоянство.

Настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводната конвенция за историческа цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност, конкретно посочени в оповестяванията към отчета.

Всички данни, оповестени за 2014 и 2013 година са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева /BGN'000/.

2.2. Сравнителни данни

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

2.3. Функционална валута

Функционалната валута на дружеството е български лев. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR1.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по курс на деня към 31.12.2014 година. Курсови разлики, възникнали при тези операции се третират като текущи приходи и разходи и се отчитат в Отчета за приходите и разходите като финансови приходи и разходи.

2.4. Приблизителни счетоводни оценки

Представянето на финансовия отчет съгласно НСФОМСП изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета, респ. върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на

финансовия отчет, поради което фактическите резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.5. Финансово управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицатени ефекти, които биха могли да се отразят върх финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на разични контролни механизми, за да се определят адекватни цени на стоките и услугите, предоставяни от дружетсвото, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Дружеството не използва деривативни инструменти за хеджиране на определени рискови експозиции.

Управлението на риска на дружеството се осъществява текущо от управителя, съгласно политиката на компанията-майка. Те са разработили основните принципи на общо управление на финансовия риск, на базата на които са определени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в лева и евро, поради което в ситуацията към датата на съставяне на този финансов отчет не е изложено на валутен риск, свързан с възможните промени на валутния курс.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството има лихво носни активи и пасиви, които да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

Капиталов риск

С управелнието на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможностите то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа отпимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитала.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от предоставени заеми. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че заемите не бъдат върнати. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към предоставяне на заеми клиенти с подходяща кредитна репутация.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат и представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното си придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, 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, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др. Приет е стойностен праг от 700 лева.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на дълготрайните материални активи е по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни материални активи, които имат характер на подмяна на определени компоненти или на подобрения и реконструкция се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

2.7. Амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи

Дружеството начислява амортизация на дълготрайните материални активи, съобразно полезния живот на отделните активи, определени от ръководството за всеки клас активи.

При амортизацията на амортизируемите активи на дружеството се прилага линейния метод.

През 2014 и 2013 години са възприети следните годишни амортизационни норми:

Група	*%*
Сгради и съоръжения	2
Автомобили	25
Компютри, софтуер	50
Машини и оборудване	10
Инвентар	6.67
Други дълготрайни активи	15

2.8. Нематериални активи

Нематериални активи, придобити от предприятието се осчетоводяват по цена на придобиване, намалени с натрупаната амортизация. Прилага се линеен метод на амортизация.

2.9. Стоково - материални запаси

Стоково - материалните запаси се отчитат по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализуема стойност. Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на стоките е по метода на средно претеглената стойност, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определеното местоположение и подготовката им за продажба.

2.10. Вземания

Вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване, намалени с обезценката на трудно-събираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията се извършва от ръководството на дружеството на всякотримесечие и в края на всяка година.

2.11.Парични средства

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ за 31.12.2014 година. За нуждите на изготвянето на отчета за паричния поток в паричните средства се включват всички налични парични средства в каси и банки към 31.12.2014 година.

2.12. Обезценка

Балансовата стойност на активите на дружеството се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериалните активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуби от обезценки се отчитат в отчета за приходи и разходи.

2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за приходите и разходите като финансови приходи/ разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

2.14. Текущи задължения

Текущите задължения в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване. Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват по заключителния курс на БНБ към 31.12.2014 година.

2.15. Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно. Приходи от продажби на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача. Приходи от продажба на услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката. При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без лихвите.

2.16. Разходи

Оперативни разходи

Разходите се признават към датата на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Нетни финансови разходи

Нетните финансови разходи включват плащания за лихви по заеми, получени лихви от вложени средства, печалби и загуби от операции в чуждестранна валута и банкови такси и комисионни.

2.17. Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане ставката за данък печалба е 10%. За 2015 година е определена данъчна ставка в размер на 10%.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланса.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансовия метод на задълженията/балансовия пасивен метод/, който позволява да се отчитат данъчни ефекти върху временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализацията на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени 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.

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

3. Дълготрайни материални активи

	Сгради	Транспортни средства	Инвентар	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Отчетна стойност					
Салдо на 01.01.2014	**46**	**109**	**8**	**9 905**	**10 068**
Постъпили	-	-	1	9 949	9 950
Излезли	31	-	-	19 524	19 555
Салдо на 31.12.2014	**15**	**109**	**9**	**330**	**463**
Натрупана амортизация					
Салдо на 01.01.2014	**4**	**30**	**4**	**-**	**38**
Начислена за периода	2	27	3	-	30
Отписани за периода	4	-	-	-	4
Салдо на 31.12.2014	**2**	**57**	**7**	**-**	**66**
Балансова стойност					
На 01.01.2014	**42**	**79**	**2**	**9 905**	**10 030**
На 31.12.2014	**13**	**52**	**2**	**330**	**397**

Преглед за обезценка

Към 31.12.2014 година, ръководството на дружеството е извършило преглед за обезценка на дълготрайните материални активи. Не са установени активи, за които балансовата стойност е по-висока от възстановимата им стойност.

4. Финансови активи

Към 31.12.2014 година финансовите активи на дружеството са, както следва :

4.1 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	**26 892**	**26 771**
Постъпили	14 555	121
Излезли	89	-
Салдо на 31 декември	**41 358**	**26 892**
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	**3 432**	**1 880**
Начислена за периода	1 360	1 555
Отписана амортизация	-	-
Салдо на 31 декември	**4 792**	**3 435**

Балансова стойност		
На 01 януари	**23 457**	**24 891**
На 31 декември	**36 566**	**23 457**

Инвестиционните имоти представляват напълно обзаведени и оборудвани сгради, които се отдават на оперативен лизинг или предстои да бъдат сключени договори за отдаване на оперативен лизинг.

4.2 ПРЕДОСТАВЕНИ ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ:

	31.12. 2014 хил. лв.	**31.12.2013 хил. лв.**
Дългосрочна част вземане от несвързани лица	-	-
Дългосрочна част вземане от свързани лица	301	-
Общо	**301**	**-**

Дружеството е предоставило заеми на 2 физически лица. Едното физическо лице се явява свързано по отношение на дружеството, а другото – несвързано.

Условията са :
- Срок от 4 до 5 години
- Лихвен процент 8 %

5. Текущи вземания

	31.12. 2014 хил. лв.	**31.12.2013 хил. лв.**
Вземания от свързани лица	52	-
Вземания от клиенти	1	-
Краткосрочна част по предоставени заеми	12	263
Вземания от държавния бюджет	23	100
Вземания от предоставени гаранции	1	2
Предплатени разходи	1	55
Други вземания	1 050	28
Общо	**1 140**	**448**

През 2014 година е придобило вземане от Корпоративна Търговска Банка. На 6 ноември 2014 година БНБ отнема лиценза на банката. Отнемането на лиценза е обжалвано и ръководството на дружеството не намира достатъчно основания за обезценка на вземането.

6. Парични средства

	31.12. 2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Парични средства в брой	238	11
Парични средства в банкови сметки	236	517
Общо	**474**	**528**

Сумата по банкови сметки, представляваща остатък от цесия е блокирана.

7. Собствен капитал

	31.12.2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Основен а капитал	20 176	20 176
Неразпределена печалба	(1 273)	(6 876)
Текуща печалба/ (загуба)	4 137	5 603
Общо	**23 040**	**18 903**

8. Нетекущи пасиви

	31.12. 2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Задължения по договор по банков заем	-	1 429
Задължения по търговски кредити	**12 129**	-
- *Към свързани лица*	*979*	-
- *Към несвързани лица*	*11 050*	-
Общо	**12 129**	**1 429**

9. Текущи пасиви

	31.12. 2014 хил. лв.	31.12.2013 хил. лв.
Задължения по договор по банков заем	-	4
Задължение към доставчици и клиенти	508	174
Задължения към свързани лица	884	29
Задължения към персонала	26	-
Задържения към осигурителни предприятия	7	-
Задължения за данъци	66	8
Задължения по търговски кредити	2 218	13 916
Общо	**3 709**	**14 131**

10. Приходи

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Приходи от продажба на услуги	298	477
Приходи от продажба на ДМА	16	1 354
Други приходи	15	-
Общо	**329**	**1 831**

11. Разходи за материали

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Електроенергия	46	45
Канцеларски материали	54	61
Горива	19	20
Други материали	28	49
Общо	**146**	**175**

12. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за застраховки	35	32
Разходи за наеми	-	6
Разходи за охрана	233	22
Разходи за комуникация	16	14
Разходи за технически услуги	38	14
Разходи за такс	3	54
Други разходи	32	54
Общо	**357**	**196**

13. Разходи за персонала

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Разходи за заплати	187	246
Разходи за социално осигуряване	28	36
Общо	**215**	**282**

14. Финансови приходи/разходи, нетно

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Приходи от лихви	6	52
Положителни разлики от операции с финансови активи	7 364	8 250
Приходи от валутни операции	22	-
Разходи за лихви	(1 216)	(1 317)
Разходи от валутни операции	(1)	(3)
Банкови такси	(30)	(21)
Общо	**6 145**	**6 961**

15. Разходи за данъци

	Годината, завършваща на 31.12.2014 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.
Текущ данък	-	123
Общо	**-**	**123**

16. Дивиденти

Годишното общо събрание на дружеството е решило да не разпределя печалбата от минали години за дивиденти.

17. Оповестяване на сделки със свързани лица

През 2014 година осъществяваните сделки със свързани лица не се различават от сделките между не свързани лица, извършвани при пазарни условия.

Свързано лице и вид сделка	Обем на сделките хил. лв.	Неуредено вземане хил. лв.	Неуредено задължение хил. лв.
Цветан Василев заем	301	301	
Цветан Василев наем	284	51	
Сънлайт Еър ЕАД	218	-	-
Сън сити 03АД/ Сънлайт Еър ЕАД	856	-	856

Сънлайт Еър ЕАД цесия	978	-	978
Тръст Василеви ООД	-		29
ОБЩО	***2 637***	***352***	***1 863***

18. Събития след датата на баланса

След датата на баланса е наложена възбрана за разпоредителни сделки върху голяма част от инвестиционните имоти като обезпечение за евентуални бъдещи задължения. Наложената възбрана се обжалва от страна на дружеството.

19. Допълнителна информация

Настоящият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. На ръководството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до несигурност относно възможността то да продължи своята дейност.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД е 100 % частно дружество.

Към 31.12.2014 година капиталът на дружеството е 20 175 800 лева разпределен на 201 785 дяла по 100 лева всеки.

Към 31.12.2014 година разпределението на капитала на дружеството е както следва:

	%	*Брой дялове*	*Стойност в х.лева*
Тръст Василеви ООД	90.10	181 800	18 180
Цветан Василев	4.95	9 979	998
Антоанета Василева	4.95	9 979	998

Дружеството се управлява и представлява от Георги Запрянов Георгиев

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

- **ОБЩ ПРЕГЛЕД**

Предметът на дейност на дружеството е придобиване на недвижими имоти чрез покупко-продажба, строителство и други способи, управление на невижими имоти, покупко-продажба и търговия със стоки и услуги, външно търговски сделки

- **СИЛНИ СТРАНИ**

Ръководството на ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД счита, че силните му страни, имащи ключово значение за успешното му развитие са:

- *ВИСОКО КАЧЕСТВО*. Работата на дружеството се отличава с европейско качество на организация на работа.и
- *ДОБРА ТЕХНИКО ТЕХНОЛОГИЧНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ*. Имотите отдавани под наем са оборудвани и обзаведени с висококачествени съвременни технически средства, мебели и оборудване.
- *ОПИТЕН И МОТИВИРАН МЕНИДЖЪРСКИ ЕКИП.* Ръководният екип на дружеството, както и ръководителите на основните звена
- *ПЕРЕСПЕКТИВА ЗА РАЗВИТИЕ.* Дружеството се стреми да увеличава преходите си, чрез нови инвестиции и качествена поддръжка на вече направените инвестиции.

- **ПАЗАРИ И ПРОДАЖБИ**

През 2014 година основните продажби са реализирани на вътрешен пазар.

- **СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ**

Дружеството има разработени и внедрени системи за вътрешен контрол.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

В резултат на осъществената стопанска дейност през 2014 година дружеството отчита печалба преди данъци в размер на 4 137х.лв..

- **ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ**

В дружеството е изградена система за анализ по финансово-икономически показатели, които се следят периодично, но на не по-малък интервал от 1 месец. Резултатите от анализа се използуват за целите на управлението и постоянно подобряване на резултатите от дейността.

Използуват се следните показатели:

- ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

  Като източни на ликвидност се определят средствата, с който дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително и всички краткотрайни активи, които в кратки срокове, на пазарни цени, без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходими парични наличности.

  Основните използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност на Дружествоот са:

  - Дружествен капитал
  - Приходи от основна дейност
  - Реализирани печалби
  - Материални запаси

- ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

  Тези показатели са количествени характеристики на ефективността на нетните приходи от продажби, на собствения капитал, на привлечения капитал и на активите на дружеството. В съответствие с това са разделени на:

  - Коефициент на рентабилност на нетните приходи от продажби (търговска рентабилност). Изразява съотношението между текущия финансов резултат и нетните приходи от продажби на дружеството
  - Коефициент на рентабилност на собствения капитал (финансова рентабилност). Изразява съотношението между текущия финансов резултат и собствения капитал на дружеството.
  - Коефициент на рентабилност на привлечения капитал. Изразява сътношението между текущия финансов резултат и привлечения капитал на дружеството.
  - Коефициент на рентабилност на активите (икономическа рентабилност). Изразява отношението между текущия финансов резултат и сумата на активите на дружеството.

- ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ

Тези показатели са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на дружеството. Разделени са на:

- Коефициент на ефективност на разходите. Изразява съотношението между приходите от дейността на дружеството и разходите за дейността на дружеството.
- Коефициент на ефективност на приходите. Изразява съотношението между разходите за дейността и приходите от дейността на дружеството. Реципрочен е на предходния коефициент.

- ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Тези показатели са количествени характеристики на степента на финансовата независимост на дружеството от кредиторите. В съответствие с това те са разделени на:

- Коефициент на финансова автономност. Изразява съотношение между собствения капитал и привлечения капитал на дружеството.
- Коефициант на задлъжнялост. Изразява съотношението между привлечения и собствения капитал на дружеството. Той е реципрочен на предходния коефициент.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Рисковете, влияещи на идйствителността на дружеството, в зависимост от това до каква степен могат да бъдат управлявани, наблюдавани или елеминирани, най-общо могат да бъдат определени като систематични (общи) рискове, генерирани от икономиката като цяло в резултат от колебанието на макроинокомическите показатели и рискове специфични (несистематични) за дейността на дружеството. Факторите са посочени последователно, съобразно дейността на дружестовото.

➢ ПАЗАРНИ РИСКОВЕ

Пазарният риск е свързан с промени в пазарните условия. Той включва рисковете п получаване на приходите, рискове по получаване на печалба, лихвени, ликвидни и валутни рискове.

- РИСКОВЕ ПО ПОЛУЧАВАНЕ НА ПРИХОДИ. Бъдещите продажби на дружеството подлежат на нормални пазарни рискове. Основните, бъдещи приходи зависят от възможността на дружеството да изпълни пазарната си и инвестиционна стратегия, както и от конюктурата на пазара. За значителното намаляване на тези рискове се разчита на повишена вътрешно фирмена способност за ефективно прогнозиране и плниране, както и поддържането на стабилни взаимоотношения с клиенти.
- ЛИКВИДЕН РИСК. Ликвидният риск е свързан с възможността на дружеството да обслужва задълженията си към доставчици и кредитори в договорния срок и размер. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който може да гарантира, че редовно и без забава може да изпълни ежедневните си задължения. Минимизиране на рисковата компонента се постига чрез прецизност и обвързаност при договаряне с търговски контрагенти, от които се планират парични постъпления и плащания.
- ВАЛУТЕН РИСК. Валутният риск е рискът дружеството да претърпи загуби от движението на пазарните цени на различни валути, с които работи. Дружестовото извършва дейността си в лева и евро. Еврото е основната валута, в която дружеството урежда външно търговските си взаимоотношения. В условията на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото, ръководствоот счита, че дружеството не е изложено на съществен риск от промени в обменните курсове.

- **ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ**

Вероятността дружеството да претърпи вреди или загуби в следствие на човешка грешка или технологична неточност при извършване на определена задача е покрита със сключване на застрахователни договори.

- **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВЛИЯНИЕТО НА ОСНОВНИТЕ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ФАКТОРИ**

Икономическата политика, следвана от Правителствата на Република България е насочена към поддържане на макроикономическа стабилност като предпоставка за висок икономически разтеж. Макроикономическата стабилност се базира върху фиксиран валутен курс, надежна банкова система, целяща постигане на балансиран бюджет и преструктуриране на основните сфери на икономиката.

- **ЛИХВЕН РИСК**

Лихвеният риск се изразяване във възможността цената на финансиране на дейността да се повиши.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След датата на баланса е наложена възбрана за разпоредителни сделки върху голяма част от инвестиционните имоти като обезпечение за евентуални бъдещи задължения. Наложената възбрана се обжалва от страна на дружеството.

НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не е извършвало и не планира да извършва научно изследователска и или развойна дейност.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не използува специални финансови инструменти за ефективно хеджиране на риска.

Георги Георгиев

(име, презиме, фамилия)

ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД София

Управител
ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ ООД
гр. София

30.03.2015 г.