

ВНД ПРОПЪРТИС ЕООД

ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 Декември 2013

СЪДЪРЖАНИЕ:

	<i>страница</i>
Одиторски доклад	3
Счетоводен баланс	5
Отчет за приходите и разходите	6
Отчет за промените в капитала	7
Отчет за паричните потоци	8
Приложения към годишния финансов отчет	9
Годишен доклад за дейността	15

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Собственика на
ВНД Пропъртис ЕООД
гр. Бургас

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на **ВНД Пропъртис ЕООД** (дружеството), който включва счетоводен баланс към 31 декември 2013 година, отчет за приходите и разходите, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения, представени на страници от 9 до 14.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на дружеството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на 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 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 беше 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 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 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 дружеството.

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.

Одиторско мнение

По наше мнение, годишният финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2013 г., както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в точка 2.6. действащо предприятие от приложението към финансовия отчет. Настоящият финансов отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. Към 31 декември 2013 г. дружеството е натрупало нетна загуба в размер на 23 хил. лв. и към 31 декември нетните му активи са отрицателни в размер на 23 хил. лв. В допълнение към това, инвестиционните намерения на дружеството са в начален етап на реализация. Ръководството на едноличния собственик е дало уверение, че при необходимост от това ще подкрепи дружеството финансово, за да може то да продължи дейността си и да посреща текущите си задължения. Затова настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводното предположение за действащо предприятие, без да се извърши рекласификация и оценка на активите и пасивите по тяхната ликвидационна и изискуема стойност, както то би се наложило, ако дружеството не би могло да продължи съществуването си.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството в България ние се запознахме с годишния доклад за дейността, отговорно за изготвянето, на който е ръководството на дружеството. Годишният доклад за дейността не представлява част от финансовия отчет и е изложен от стр. 15. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет на дружеството, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Приморска Одиторска Компания ООД

Мариан Николов
Регистриран одитор

Илия Илиев
Управител

04 юни 2014
Варна



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

към 31 декември 2013

	Прило- жение №	31.12.2013 хил. лв.	31.12.2012 хил. лв.
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	4	740	463
Активи в процес на изграждане	5	-	197
Всичко дълготрайни активи		740	660
Краткосрочни активи			
Търговски вземания	6	21	23
Парични средства	7	9	7
Краткосрочни активи		30	30
Всичко активи		770	690
Собствен капитал			
Основен капитал	8	-	-
Натрупана загуба		(23)	(38)
Всичко собствен капитал		(23)	(38)
Допълнителни вноски от собственика	9	793	648
Краткосрочни пасиви	10	-	80
Всичко пасиви		793	728
Всичко собствен капитал и пасиви		770	690

Управител
Васил Вълчев



Съставител
Мария Ганева

30 май 2014

Одитор



Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

за годината, завършваща на 31 декември 2013

		Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Приходи от дейността	11	17	6
Разходи по икономически елементи			
Разходи за материали		1	-
Разходи за външни услуги	12	-	18
Други разходи	13	1	17
Всичко оперативни разходи		2	35
Печалба(загуба) преди облагане с данъци		15	(29)
Разходи за данъци върху печалбата	14	-	-
Загуба за периода		15	(29)

Управител
Васил Вълчев



Съставител
Мария Ганева

30 май 2014

Одитор



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2013

Основен капитал хил. лв.	Печалба / загуба хил. лв.	Общо хил. лв.
-	(9)	(9)
Финансов резултат за периода	(29)	(29)
Салдо към 31 декември 2012	(38)	(38)
Финансов резултат за периода	15	15
Салдо към 31 декември 2013	(23)	(23)

Управител
Васил Вълчев

Съставител
Мария Ганева



30 май 2014

Одитор



Приложение към финансовия отчет е нежелателна част от него

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2013

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Наличности от парични средства на 1 януари	7	3
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	21	3
Възстановен ДДС	21	28
Плащания към доставчици и други кредитори	(26)	(74)
Плащания за местни данъци и такси	-	(17)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	16	(60)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(159)	(297)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(159)	(297)
Парични потоци от финансова дейност		
Допълнителни парични вноски	145	361
Нетни парични потоци от финансова дейност	145	361
Изменение на наличностите през годината	2	4
Нетен ефект от промяна на валутните курсове	-	-
Парични наличности в края на периода	9	7

Управител
Васил Вълчев



Съставител
Мария Ганева

Одитор



30 май 2014

Приложението към финансовия отчет е неделима част от него

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2013

1. Учредяване и регистрация. Правен статут

“ВНД ПРОПЪРТИС” ЕООД (дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано през месец октомври 2010 година в Търговския регистър към Агенция по вписванията и е със седалище в град Бургас.

Дружеството е с предмет на дейност строителство и инвестиции в недвижими имоти

2. Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Съгласно българското законодателство Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) са задължителни от 1 януари 2003 г. за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, а от 1 януари 2005 г. стават задължителни за всички български дружества, които не отговарят на изискванията за малки и средни предприятия, като прилагането им от малките и средни предприятия е допустимо.

Дружеството не отговаря на изискванията на Закона за счетоводството за задължително прилагане на МСФО, поради което е избрало да изготвя финансовите си отчети, съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

2.2. База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви, както това е посочено на съответните места.

2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изискват 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 и условните активи и пасиви. 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31 декември 2013 (продължение)

2.4. Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хил. лв., освен ако не е посочено друго.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември на съответната година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2.6. Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. Към 31 декември 2013 дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 23 хил. лв. Ръководството на едноличния собственик е дало уверение, че при необходимост от това ще подкрепи дружеството финансово, за да може то да продължи дейността си и да посреща текущите си задължения. Затова настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводното предположение за действащо предприятие, без да се извърши рекласификация и оценка на активите и пасивите по тяхната ликвидационна и изискуема стойност, както то би се наложило, ако дружеството не би могло да продължи съществуването си.

2.7. Управление на финансовите рискове

Дейността на дружеството е изложена на някои финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове, лихвените проценти по банкови кредити, договори за финансов лизинг, вземания и кредитни периоди, предоставяни на клиенти.

2.7.1. Риск от курсови разлики

Дружеството не осъществява сделки в чуждестранна валута, поради което то не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс.

2.7.2. Лихвен риск

Дружеството не е развило икономическа дейност и не използва кредити, поради което ръководството на дружеството не счита, че са налице условия за наличие на финансови рискове.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

2.7.3. Кредитни рискове

Дружеството е изложено на кредитен риск предимно от вземания по продажби, в случай че клиентите му не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

2.7.4. Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Инвестиционните имоти представляват земи и сгради, които дружеството има намерението да отдава по дългосрочен договор за наем. Съгласно СС 40 *Инвестиционни имоти* дружеството отчита имотите по цена на придобиване, намалена с начислени амортизации за амортизируемите активи и загуби от евентуални обезценки.

В края на всеки отчетен период ръководството на дружеството прави преглед на остатъчния полезен живот на активите и на препосните (балансовите) им стойности, с цел да се провери за паличието на индикации за обезценка.

3.2. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и каса.

3.3. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.4. Данъчно облагане

Данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет.

Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в баланса и неговата данъчна основа.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)
3.4. Данъчно облагане (продължение)

Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2013 и 2012 години дружеството дължи корпоративен данък (данък печалба) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2014 г. данъчната ставка се запазва на 10 %.

4. Ивенсиционни имоти

Като инвестиционни имоти в баланса към 31.12.2012, са представени земи с балансова стойност 493 хил.лв. (31.12.2012: 460 хил.лв.) и сгради с балансова стойност 247 (31.12.2012: 3 хил.лв.)

5. Активи в процес на изграждане

Представените в баланса към 31.12.2012 разходи за изграждане на дълготрайни активи в размер на 197 хил.лв. са за сгради.

6. Търговски вземания

	31.12.2013	31.12.2012
	хил. лв.	хил.лв.
ДДС за възстановяване	1	14
Вземания от клиенти	4	5
Предоставени аванси	14	2
Други	2	2
Общо	21	23

7. Парични средства

Паричните средства на дружеството са изцяло в лева, налични в каса и по разплащателна сметка.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)

8. Основен капитал

Основният капитал на дружеството се състои от 100 дяла с номинална стойност 2 лева, всеки един от тях.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е ДФК АД.

9. Допълнителни вноски от собственика

Съгласно клаузите на Търговския закон и учредителния на дружеството едноличният собственик на капитала е взел решение да извърши допълнителни парични вноски в дружеството, чиито размер към 31.12.2013 година възлиза на 793 хил.лв. (31.12.2012: 648 хил.лв.). Допълнителните парични вноски са безлихвени и не са обвързани със срок на връщане, но ръководството на дружеството има основания да ги третира като дългосрочни. При необходимост от това, собственика е декларирал пред ръководството готовността си да обмислят капитализирането на вноските.

10. Краткосрочни пасиви

Като краткосрочни пасиви към 31.12.2012 са представени задължения към доставчици.

11. Приходи от дейността

Като приходи от дейността за съответната година, са представени приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти.

12. Разходи за външни услуги

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Наем	-	9
Административни услуги	-	8
Други	-	1
Общо разход за данък	-	18

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2013 (продължение)
13. Други разходи

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв.
Местни данъци и такси	-	17
Други	1	-
Общо разход за данък	1	17

14. Разходи за данъци върху печалбата

	Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв..	Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв..
Счетоводна печалба (загуба)	15	(29)
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Данък върху печалбата при приложима та данъчна ставка	(2)	(3)
Данъчен ефект от непризнати временни разлики	2	3
Общо разход за данък	-	-

Към 31.12.2013 година ръководството на дружеството прави преглед на възстановимостта на приспадащи се данъчни временни разлики, формиращи данъчни активи. В следствие на този преглед дружеството преценява, че е възможно да не реализира достатъчно облагаеми печалби в близко бъдеще, срещу които да ги приспада. Дружеството не признава отсрочен данъчен актив по отношение на възникналата данъчна загуба.

15. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През 2013 година са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

Наименование	Вид на сделката	Оборот	в хил. лв.	
			Неуреден разчет Вземане	Задължение
ДФК АД	Допълнителни вноски	145	-	793
Билд инвест 08 ЕООД	Търговски сделки - покупки	1	-	1
Лайт импекс М ЕООД	Търговски сделки - продажба	5	2	-
Алси ЕООД	Търговски сделки - продажба	2	-	-
Алмед ЕООД	Търговски сделки - продажба	8	2	-
Общо:			4	794

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ВНД Пропъртис“ ЕООД

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща едногодишния период от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г.

Същият е изготвен в съответствие с изискванията чл. 33 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон.

Органи на управление

Дружеството се управлява от управител.

Капитал

Дружеството има основен капитал в размер на 200 лв.

Едноличен собственик на капитала е „ДФК“ АД

Дейността на „ВНД Пропъртис“ ЕООД (дружеството) за 2012 година се развиваше съобразно поставените от ръководството стратегически решения и конкретни годишни прогнози и планове.

В сравнение с предходната 2013 година основните финансови показатели на дружеството са следните:

Показатели	2013 година хил. лв.	2012 година хил. лв.	Изменение хил.лв.
Общо приходи	17	6	11
Общо разходи	2	35	(33)
Печалба (загуба) за периода	15	(29)	(14)
Активи	770	690	80
Пасиви	793	728	65
Нетни активи	(23)	(38)	15

През 2014 г. ръководството прогнозира увеличение на общият оборот чрез увеличаване обема на продажбите и стремеж към оптимизиране на разходите.

Управител:



30 май 2014 г.