

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2013г.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2013г. и завършващ на 31.12.2013г.

Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2012г. и завършващ на 31.12.2012г.

Годишният финансов отчет е съставен в хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на Зем Инвест ЕООД, ЕИК 124517676

Адрес на управление и кореспонденция: гр.София, ул. Врабча 8

Дата на изготвяне: 21.03.2014 г.

Дата на одобрение: 24.03.2014 г. с Решение на едноличния собственик на капитала на Зем Инвест ЕООД

Годишният финансов отчет е подписан от името на Зем Инвест ЕООД от:

Управител:

Мартин Първанов

Съставител:

Финанс Инфо Асистанс ЕООД



ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА.....	3
I. Обща информация	3
II. База за изготвяне на финансовите отчети.....	4
III. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания	4
Нематериални активи	4
Дълготрайни материални активи.....	5
Финансови активи.....	6
Дългосрочни финансови активи	7
Краткосрочни финансови активи	7
Стоково-материални запаси	7
Вземания	8
Обезценки на активи.....	9
Разходи за бъдещи периоди.....	10
Парични средства.....	10
Собствен капитал.....	10
Финансови пасиви.....	11
Задължения.....	12
Данъчно облагане.....	13
Доходи на персонала.....	14
Свързани лица.....	16
Разходи.....	16
Приходи.....	18
IV. Финансови показатели	20

БАЛАНС

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД

ЕНК: 124517676

31 декември 2013 г.

АКТИВ

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Суми (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Суми (хил.лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
А. ЗАПИСАН, но НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ				І. ЗАПИСАН КАПИТАЛ		5	5
І. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ				ІІ. ПРЕМИИ ОТ ЕМИСИИ			
1. Продукти от развойна дейност				ІІІ. РЕЗЕРВ ОТ ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ			
2. Концесии, патенти, лицензи и др подобни права и активи				ІV. РЕЗЕРВИ			
3. Търговска репутация				1. Законови резерви			
4. Предоставени аванси и нематер активи в процес изграждане				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Общо за група І :				3. Резерв, съгласно учредителен акт			
ІІ. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ				4. Други резерви		266	266
1. Земи и сгради, в т.ч.:		1021	1067	Общо за група ІV:		266	266
--- земи		89	89	V. Натрупана печалба / загуба от мин. години, в т.ч.:			
--- сгради		932	978	--- Неразпределена печалба		4587	363
2. Машини, производствено оборудване и апаратура				--- Непокрита загуба		(438)	(438)
3. Съоръжения и други ДМА				Общо за група V:		4149	(75)
4. Предоставени аванси и ДА в процес на изграждане							
Общо за група ІІ :		1021	1067	VI. ТЕКУЩА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		(190)	4224
ІІІ. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ				ОБЩО за РАЗДЕЛ "А" :		4230	4420
1. Акции и дялове от предприятия в група		13341		Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
2. Предоставени заеми на предприятия в група				1. Провизии за пенсии и сходни задължения			
3. Акции и дялове в асоц. и смесени предприятия				2. Провизии за данъци, в т.ч.:		518	511
4. Предост. заеми, свърз. с асоц. и смесени предприятия				--- отсрочени данъци		518	511
5. Дългосрочни инвестиции				3. Други провизии и сходни задължения			
6. Други заеми							
7. Изкупени собствени акции - номинална ст-ст хил.лв.							
Общо за група ІІІ :		13341		ОБЩО за РАЗДЕЛ "Б" :		518	511
ІV. ОТСРОЧЕНИ ДАΝЪЦИ							
Общо за група ІV :							
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" :		14362	1067				
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ				В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
І. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ				1. Облигационни заеми с отср. посочване на конвертируемостта, в т.ч.			
1. Материали и суровини				до 1 година			
2. Незавършено производство				над 1 година			
3. Стоки и продукция, в т.ч.:		45	45	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		15658	1839
--- продукция				до 1 година		1141	481
--- стоки		45	45	над 1 година		14517	1358
4. Предоставени аванси				3. Получени аванси, в т.ч.:			
Общо по група І :		45	45	до 1 година			
ІІ. ВЗЕМАНИЯ				над 1 година			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		5610	5579	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		857	877
над 1 година		2009	2376	до 1 година		857	877
2. Вземания от предприятия от групата, в т.ч.:				над 1 година			
над 1 година				5. Задължения по полици, в т.ч.:			
3. Вземания, свързани с асоц. и смесени предпр., в т.ч.:				до 1 година			
над 1 година				над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.:		12	48	6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:			
над 1 година				до 1 година			
Общо по група ІІ :		5622	5627	над 1 година			
ІІІ. ИНВЕСТИЦИИ				7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предпр., в т.ч.:			
1. Акции и дялове на предприятия от група				до 1 година			
2. Изкупени собств. акции: номинална ст-ст хил.лв.				над 1 година			
3. Други инвестиции		5365	5202	8. Други задължения, в т.ч.:		5435	5095
Общо по група ІІІ :		5365	5202	--- други задължения, в т.ч.:		5434	5090
ІV. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА				до 1 година		4970	1335
1. Парични средства в брой		1233	769	над 1 година		464	3755
2. Парични средства в безсрочни сметки (депозити)		4	19	--- към персонала, в т.ч.:			
Общо по група ІV :		1237	788	до 1 година			
				над 1 година			
				--- осигурителни задължения, в т.ч.:			
				до 1 година			
				над 1 година			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" :		12269	11662	ОБЩО за РАЗДЕЛ "В", в т.ч.:		21950	7811
				до 1 година		6969	2698
				над 1 година		14981	5113
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		67	13	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:			
				до 1 година			
				над 1 година			
СУМА НА АКТИВА (раздели А+Б+В+Г)		26698	12742	СУМА НА ПАСИВА (раздели А+Б+В+Г)		26698	12742

София, 21 март 2014

Съставител:

Финанс. инфо. Асистанс ЕООД

Ръководител:

Мартин Първанов



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД

ЕИК: 124517676

31 декември 2013 г.

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предх. година		Текуща година	Предх. година
1.Намаление на зап.от продукция и НП			1. Нетни приходи от продажби, в т.ч. :	188	232
2. Разходи за суровини, мат. и ВУ, в т.ч. :	128	91	а) Продукция		
а) суровини и материали	6	14	б) Стоки		
б) външни услуги	122	77	в) Услуги	186	128
			г) Други	2	104
3. Разходи за персонала, в т.ч. :	36	55	2. Увеличение на зап.продукция и НП		
а) разходи за възнаграждения	30	47			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.: - осигуровки, свързани с пенсии	6	8	3. Разходи за придоб.активи по СН		
4. Разходи за амортизация и обезценка	46	47	4. Други приходи, в т.ч.:		
а) разходи за амортиз. на ДА, в т.ч.: - разходи за амортизация	46	47	- приходи от финансираня		
- разходи за обезценка			ОБЩО приходи от оперативна дейност	188	232
б) разходи за обезценка на текущ КА			(1 + 2 + 3 + 4)		
5. Други разходи, в т.ч. :	1	41	5. Приходи от участия в предпр., в т.ч. :		
а) разходи за такси			- прих.от участия в предпр.от група		
б) други разходи	1	41	- други		
ОБЩО Разходи за оперативна дейност	211	234			
(1 + 2 + 3 + 4 + 5)					
6. Други суми с корективен характер		3			
7. Разходи от обезценка на фин.активи			6. Приходи от други инвестиции и заеми		
- отриц. разлики от пром.на валутен курс			- прих.от участия в предпр. от група		
- други			- други		
8. Разходи за лихви и други фин.разходи	556	450	7. Други лихви и фин.приходи, в т.ч.:	395	5190
а) разходи, свързани с предпр. от група			- приходи от предприятия от група		
б) отрицат.разлики от опер.с фин.активи		14	- полож.разл.от опер.с фин.активи	163	5122
в) разходи за лихви	531	412	- полож.разл.от пром.на вал.курсове		
г) други	25	24	- други	232	68
ОБЩО Разходи за финансова дейност	556	453	Общо финансови приходи (5 + 6 +7)	395	5190
(6 + 7 + 8)					
8. Печалба от обичайната дейност		4735	8. Загуба от обичайната дейност		
9. Извънредни разходи			9. Извънредни приходи		
Общо Разходи	767	687	Общо Приходи	583	5422
(1+2+3+4+5+6+7+9)			(1+2+3+4+5+6+7+9)		
10. Счетоводна Печалба		4735	10. Счетоводна Загуба	(184)	
(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)			(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)		
11. Разходи за данъци от печалбата	6	511			
12. Други данъци, алтернативни на КД					
13. Печалба (балансова)		4224	11. Загуба (балансова)	(190)	
(ред 10 - ред 11 - ред 12)			(ред 10 + ред 11 и 12 от Раздел А)		
ВСИЧКО (Общо РАЗХОДИ+11+12+13)	773	5422	ВСИЧКО (Общо ПРИХОДИ + 11)	773	5422

София, 21 март 2014

Съставител :

Финанс Инфо Асистанс ЕООД

Ръководител

Маргин Държавин



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД

ЕИК: 124517676

31 декември 2013 г.

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	221	161	60	145	112	33
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		36	(36)		57	(57)
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курс. разлики						
Платени и възстановени данъци върху печалбата						
Плащания при разпределения на печалби						
Други парични потоци от основната дейност		22	(22)		42	(42)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	221	219	2	145	211	(66)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи				3		3
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи				14680	14678	2
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.						
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания		13333	(13333)			
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
Други парични потоци от инвестиционна дейност						
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)		13333	(13333)	14683	14678	5
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емисия и обр.придобиване на ценни книжа						
Парични потоци от доп. вноски и връщането им на собствениците						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	14706	647	14059	9785	9558	227
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.		199	(199)		183	(183)
Плащания на задължения по лизингови договори						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
Други парични потоци от финансовата дейност		80	(80)			
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	14706	926	13780	9785	9741	44
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	14927	14478	449	24613	24630	(17)
Д. Парични средства в началото на периода			788			805
Е. Парични средства в края на периода			1237			788

София, 21.03.2014

Съставител:
Финанс Инфо Асистанс ЕООД

Ръководител:
Мартин Първанов



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД

ЕИК: 124517676

31 декември 2013г.

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				фин.резултат от минали години		текуща	ОБЩО
				законови	резерв от изкупени собств. Акции	резерв съгл. Учред. Акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	печалба / загуба	собствен капитал
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	5						266	363	(438)	4224	4420
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промените в счетоводната политика и грешки											
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
6. Финансов резултат за текущия период										(190)	(190)
7. Разпределение на печалбата, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
8. Покриване на загуба											
9. Последващи оценка на активи и пасиви											
--- увеличение											
--- намаление											
10. Други изменения в собствения капитал								4224		(4224)	
Салдо към края на отчетния период	5						266	4587	(438)	(190)	4230
11. Промени от преводи на годишни фин. отчети на предприятия в чужбина											
Собствен капитал към края на отчетния период	5						266	4587	(438)	(190)	4230

София, 21.03.2014

Съставител :

Финанс Инфо Асистанс ЕООД



Ръководител:

Мартин Първанов



ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието: Зем Инвест ЕООД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, ул. Врабча 8

Място на офис или извършване на стопанска дейност: гр.София, ул. Врабча 8.

Брой наети лица в края на годината - 2

Зем Инвест ЕООД няма клонове в страната и/или чужбина.

Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала	дялове	Стойност	Платени	Относителен дял в %
Дженерал Сток Инвестмънт ЕООД	50	5000	5000	100
ОБЩО:	50	5000	5000	100

Дружеството е с регистриран капитал от 5000 лв., разпределен в 50 дяла, всеки на стойност 100 лв. През 2012г. Дружеството е с едноличен собственик на капитала -Мартин Сеферинов Първанов.

На 17.10.2013г. Едноличният собственик на капитала Мартин Сеферинов Първанов продава 100 % от капила на „Зем Инвест“ ЕООД на „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД.

Управител на дружеството към 31/12/2012 и към 31/12/2013 е Мартин Сеферинов Първанов.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството, съгласно регистрационните документи е: външнотърговска дейност чрез операции, продажба на стоки за собствено производство, складови сделки, покупка на стоки или други вещи с цел продажба в пърночален, преработен или обработен вид, вътрешен и международен туризъм, транспорт и спедиция, търговско и рекламно представителство на български и чуждестранни фирми и лица, както и осъществяване на всякаква друга дейност, която не е забранена със закон или друг нормативен акт, консултации и управление на дългови портфейли, факторинг, фючърси, търговия и отдаване под наем на недвижими имоти, управление на предприятия в

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

ликвидация или ликвидна криза, консултантски и информационни услуги, маркетинг и инженеринг.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г. С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Годишният финансов отчет е съставен 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.

Настоящият финансов отчет е индивидуален, дружество не съставя консолидиран финансов отчет и не участва в консолидации, тъй като не отговаря на изискванията на чл. 37, ал. 2 от Закона за счетоводството.

Дружеството не подлежи на независим финансов одит на основание чл. 38, ал. 1, т. 5 от Закона за счетоводството, във връзка с пар. 1, т. 15 от ДР на същия закон.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.

При придобиването им нематериалните активи се оценяват:

- ✓ външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
- ✓ създаден в предприятието нематериален актив се оценява по сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. Първоначалната оценка се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието, т.е. не се включват: вътрешната печалба, необичайните количества

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

бракувани ресурси (материали, труд и други), административните и други общи разходи (несвързани пряко с процеса по придобиването на нематериалния актив) и т.н.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Дружеството не притежава нематериални активи към 31.12.2013г. и 31.12.2012г.

Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи, които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат стойност по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дълготрайните материални активи се амортизират съгласно изискванията на СС 4 по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Категории ДА	Средна амортизационна норма в %	
	2013	2012
Сгради	4	4
Машини, произв.оборудване и апаратура	30	30
Транспортни средства	10	10
Автомобили	25	25
Компютри, периферия, софтуер	50	50
Други	15	15

Към балансовата дата, дружеството не разполага с напълно амортизирани активи.

Временно извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца. За периода на консервация на активите не се начислява амортизация. Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

за осъществяването на тези изисквания.

Дружеството не отчита консервирани активи.

Няма ограничени права върху собствеността на дълготрайните материални активи

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- ✓ Обявени за продажба;

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;

б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
- трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбивки, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

а) финансови активи, държани за търгуване;

б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС27.

Към 31.12.2013г. Зем Инвест ЕООД притежава 100 % от капитала на „Ловико Сухиндол“ ООД. Закупени са всички дружествени дялове на обща стойност 13 341 хил. лв., както следва:

- от Финанс Консултинг АД - 103 091 бр. дружествени дяла на цена 10 257 хил.лв.;
- от Ловико Импекс ЕООД – 50 бр. дружествени дяла на цена 5 хил.лв.;
- от Техноимпортекспорт АД - 30 708 бр. дружествени дяла на цена 3070 хил.лв.

В общата цена на придобиване на дяловете са включени и разходите за нотариални такси в размер на 9 хил. лв., отразявайки инвестицията по себестойностният метод, регламентиран в СС 27 и СС 28.

Придобиването на дъщерното дружество оказва съществен ефект върху финансовия резултат към 31.12.2013г.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС28.

Дружеството няма направени инвестиции в асоциирани предприятия.

Инвестициите в смесени предприятия се отчитат и представят съответствие с избраната счетоводна политика и СС31.

Дружеството няма направени инвестиции в смесени предприятия.

Инвестициите, които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като обявени за продажба финансови активи, съгласно изискванията на СС32

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи се класифицират и оценяват съобразно изискванията на СС32.

Дружеството притежава 162 563 бр. акции от капитала на Химснаб България АД, на стойност 5365 хил. лв. Стойността на инвестициите е представена по справедлива пазарна /борсова/ цена към датата на настоящия ГФО.

Стоково-материални запаси

Стоково-материални запаси са текущи (краткотрайни) материални активи под формата на:

- ✓ материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция или услуги, или са обект на преки продажби, когато това се прецени от предприятието;
- ✓ продукция, създадена в резултат на производствен процес в предприятието и предназначена за продажба;
- ✓ стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- ✓ незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, от които се очаква да се произведе продукция;

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

- ✓ инвестиция в материален запас - материални активи, придобити за инвестиционни цели, а не за ползване;

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната стойност или нетната реализуема стойност.

Доставната стойност включва сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общопроизводствени разходи.

Дружеството представя като стоки притежавани недвижими имоти, изцяло държани с цел продажба:

Наименование	Отчетна стойност в хил. лв.
дворно място 1155 кв. м.	1
УПИ 1, дворно място 1070 кв.м.	1
УПИ 88, дворно място 1145 кв.м.	2
УПИ 249, дворно място 1350 кв.м.	2
УПИ 123, дворно място	2
УПИ 257, дворно място 865 кв.м.	2
УПИ 554, дворно място 2605 кв.м.	6
дворно място 760 кв.м.	3
дворно място 760 кв.м.	1
дворно място 800 кв.м.	1
апартамент-гр. Русе	11
жилищна сграда-гр. Бяла	3
масивна двуетажна сграда	3
УПИ, 2010 кв.м.	5
УПИ, 1300 кв.м.	2
Общо:	45

Към настоящата балансова дата е извършен преглед за наличие на условия за обезценка на притежаваните стоки. Ръководството е декларирало, че отсъстват подобни пазарни индикации и отчетната стойност на имотите не се отклонява съществено от тяхната пазарна цена.

Вземания

- Като кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания, възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на клиенти и дебитори.
- Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени контрагенти е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- без фиксиран падеж;
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 Финансови инструменти като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност към 31 декември 2013 и 31 декември 2012.

Вземания по видове	Стойност към 31.12.2013г. (хил. лв.):	Стойност към 31.12.2012г. (хил. лв.):
Вземания от клиенти и доставчици	5635	5 604
Вземания от свързани лица	-	-
Вземания от трети лица	5635	5 604
Обезценка на вземания от клиенти и доставчици:	25	25
Балансова стойност на вземанията:	5610	5579
Съдебни вземания	-	-
Присъдебни вземания	-	-
Суми за възстановяване от бюджета, в т.ч.:	-	-
Други вземания	12	48
Всичко вземания:	5622	5 627

Обезценки на активи

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36, регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.

Съгласно СС 36, когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата (преносната) стойност на актива, предприятието отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейността. Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Когато е невъзможно да се определи възстановимата стойност на отделен актив, предприятието определя възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи и оценяваният актив.

Според разпоредбите на СС 32 финансовият актив е обезценен, ако балансовата му стойност е по-голяма от очакваната му възстановима стойност. В края на всеки отчетен период предприятието определя дали съществува някакво обективно обстоятелство за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Ако съществува такова обстоятелство, предприятието определя възстановимата стойност на финансовите активи и представя намалението или като текущ финансов разход, или като намаление на резерва от преоценка, ако той е положителна величина. Сумата, превишаваща създадения резерв, се отчита като текущ финансов разход. Когато за финансовия актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

Към 31/12/2013, дружеството отчита обезценени на 100% вземания в размер на 25 хил. лв. Обезценката е извършена през 2012г.

Оповестяване на по – големи по размер вземания към 31 декември 2013г:

- ✓ 3 129 хил. лв. – авансово плащане по предварителен договор с България Ер АД
- ✓ 2 000 хил. лв. – вземане от Голяма Добруджанска мелница АД
- ✓ 302 хил. лв – вземане от Финанс Консултинг АД

Извършен е преглед за наличие на условия за обезценка на вземанията. Същите са инвентаризирани, писмено потвърдени и не са констатирани причини за създаване на коректив на посочената им отчетна стойност.

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

Дружеството отчита разходи за бъдещи периоди в размер на 67 хил. лв. - разсрочена част от такси управление по обслужвани от дружеството кредити към „Централна Кооперативна Банка“ АД

Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2013г.

Паричните средства в брой са в размер на 1 233 хил.лв.

Паричните наличности в банкови сметки са в размер на 4 хил. лв. – изцяло в национална валута.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен/записан капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация, както и вноските на собствениците, съгласно дружествен договор,

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

независимо от това дали са изцяло внесени по отношение на предприятията, за които не е необходимо вписване на капитала в търговския регистър.

Едноличен собственик - имена		Дялове - брой		Стойност в лева		Платени в лева		Относителен дял в %	
2013г.	2012г.	2013г.	2012г.	2013г.	2012г.	2013г.	2012г.	2013г.	2012г.
Дженерал Сток Инвестмънт ЕООД		50		5000		5000		100	
	Мартин Първанов		50		5000		5000		100

Законови резерви – които се формират съгласно нормативни актове, отнасящи се за специфични предприятия или дейности. Образувани са от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария.

Резерв, свързан с изкупени собствени акции – образуваният резерв по реда на чл.187в, ал.4 от Търговския закон

Резерв съгласно учредителен акт - образувани съгласно устава на дружеството

Други резерви – образувани по решение на общото събрание на дружеството от:

✓ разпределение на финансов резултат

Дружеството отчита други резерви в размер на 266 хил. лв., без изменение спрямо предходният отчетен период.

Натрупана печалба/загуба от минали години – дружеството отчита неразпределена печалба от минали години в размер на 4 587 хил. лв. /2012г. – 363хил. лв./ и непокрита загуба в размер на 438 хил. лв. /2012г. – 438 хил. лв./.

Текущ финансов резултат – дружеството приключва финансовата 2013г. с резултат загуба в размер на 190 хил. лв. /2012г. – печалба от 4 224 хил.лв./

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- ✓ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- ✓ размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- ✓ Държани за търгуване;
- ✓ Държани до настъпване на падеж;
- ✓ Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви;

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.

Предприятието признава финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите пасиви по:

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

а) амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието, и

б) справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Задължения

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.

След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Финансовите пасиви, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

- Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС 19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.
- Текущи данъчни задължения са задължения на предприятието във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за определяне на стойността на всеки вид данък
- Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

хил. лв.

Задължения	2013		2012	
	Сума	В т.ч. изискуеми след повече от 1 г.	Сума	В т.ч. изискуеми след повече от 1 г.
По заеми, в т.ч.	15658	14517	1 839	1 358
Заеми от финансови предприятия	15658	14517	1 839	1 358
Задължения към доставчици, в т.ч.:	857	-	877	-
Задължения към трети лица	857	-	877	-
Задължения към бюджета, в т.ч.:	1	-	5	-

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

За данък върху добавената стойност	1	-	4	-
За други данъци	-	-	1	-
Други задължения	5434	464	5 090	3 755
Сума на задълженията	21950	14981	7 811	5 113

Данъчно облагане

Текущите данъчни активи и пасиви са тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към датата на баланса.

Разходът за данък представлява сумата от текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни периоди.

Текущият данък от печалбата представлява сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими/възстановими/по отношение на данъчната печалба/загуба/ за периода. Текущият данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на баланса.

Данъчната печалба/загуба е печалбата/загубата за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите/възстановимите данъци. Данъчната печалба/загуба се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Пасиви по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчни кредити. Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди.

Данъкът върху печалбата за 2013г и 2012г. е 10%.

Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, признати директно в капитала.

Промяна в активите или пасивите по отсрочени данъци възниква на основание на промяна в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива. Промяната се отразява като увеличение/намаление на нетната печалба/загуба за периода, освен ако промяната касае отсрочени данъчни активи или пасиви отчетени директно в собствения капитал.

Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират и се представят във финансовият отчет отделно от другите активи и пасиви.

Към 31 декември 2013г. е признат пасив по отсрочени данъци в размер на 518 хил. лв. – данъчен ефект от временна разлика, с която е намален финансовия резултат за 2013г.

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Доходи на персонала

Доходи на персонала са форми на възнаграждения, предоставени от предприятието на персонала в замяна на положения от него труд.

Видовете доходи на персонала са:

1. Краткосрочни доходи са онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях. В тези доходи не се включват доходи при напускане и компенсациите (доходите) под формата на акции или дялове от собствения.
2. Предприятието признава недисконтираната сума на краткосрочните доходи на заетите, която се очаква да бъде платена в замяна на положения труд, като разход, включително онези доходи на персонала, които съгласно друг счетоводен стандарт се изисква да бъдат включени в отчетната стойност на даден актив и като текущо задължение - след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки.
3. Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.
4. При ненадрупващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпускат, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.
5. При надрупващите се компенсируеми отпуски възниква задължение, което се признава за разход и в случаите, когато те са без фиксирани права, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да използват правото си на отпусък.
6. Предприятието оценява очакваните разходи по надрупващите се компенсируеми отпуски в размер на 1 хил.лв, като допълнителна сума (задължение и разход), която се очаква да бъде изплатена, като резултат от неизползваното право на надрупан отпусък към датата на съставяне на годишния финансов отчет.
7. Доходи при напускане (прекратяване на трудовото или служебното правоотношение) са онези доходи на персонала, които са платими като резултат от решението на:
 - предприятието да прекрати трудовото или служебното правоотношение на зетия персонал преди изтичането на срока за пенсионирането им, или на
 - персонала за доброволно напускане в замяна на тези доходи.

Доходите при напускане, предоставени на персонала, включват глобална сума, определена законодателно или чрез договорно или друго споразумение.

Предприятието признава доходите, начислени при напускане, като задължение и разход.

Доходите при напускане не осигуряват на предприятието бъдещи икономически изгоди, поради което се признават за разход в момента на възникването им.

8. Доходи(компенсации) под формата на акции или дялове от собствения капитал са онези доходи на персонала, които са:
 - предоставени под формата на финансови инструменти, носещи дивиденди (или други доходи) и емитирани от предприятието (или от компанията майка), или
 - суми, чийто размер зависи от бъдещата цена на финансовите инструменти, носещи дивиденди (или други доходи) и емитирани от предприятието (или от компанията майка).

Задълженията за изплащане на доходи под формата на акции или дялове от собствения капитал на предприятието към 31 декември се извършва: а) по номиналната стойност на дяловете и акциите, дяловите опции и другите финансови инструменти, свързани със

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

собствения капитал, които се предоставят като компенсации на персонала; б) по очакваната стойност на плащанията, които зависят от бъдещата пазарна цена на акциите на предприятието.

9. Други дългосрочни доходи са онези доходи на персонала, които са платими 12 или повече месеца от края на периода, през който заетите са положили съответния трудов или служебен стаж. В тези доходи не се включват доходи след прекратяване на трудовото или служебното правоотношение, доходи при напускане и компенсации под формата на акции или дялове от собствения капитал, които не са изцяло платими в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труда за тях.

Другите дългосрочни доходи се признават незабавно статистическите актюерски печалби и загуби и всички разходи по миналия стаж.

Сумата, призната като задължение (пасив) по повод на другите дългосрочни доходи на персонала, следва да бъде сбор от настоящата стойност на задължението за изплащане на определени доходи към датата на счетоводния баланс минус справедливата стойност на активите по програмата, посредством които задълженията ще бъдат пряко уредени.

10. Доходи след напускане (прекрятяване на трудовото или служебното правоотношение) са онези доходи на персонала, които са платими след приключване на трудовото или служебното правоотношение. В тези доходи не се включват доходи при напускане и компенсациите (доходите) под формата на акции или дялове от собствения капитал.

Предприятията класифицира програмите за доходи, изплатени на персонала след напускане, според икономическата им същност (вноските) като програми с определени вноски и програми с определени доходи.

Програми с определени вноски, при които правното или тълкувателното задължение на предприятието е ограничено до размера, който е уговорен да се внася във фонда и статистическият актюерски риск (доходите да бъдат по-малко от очакваните) и инвестиционният риск (инвестираните активи да не бъдат достатъчни за покриване на предвидените доходи) са за сметка на персонала.

Програми с определени доходи, при които предприятието е задължено да осигури уговорените доходи на настоящия и на бившия персонал, като статистическият актюерски риск (доходите ще костват повече от очакваното) и инвестиционният риск са за сметка на предприятието.

Предприятието няма програми с определени вноски.

Предприятието няма програми с определени доходи.

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.

За ненатрупващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпускане, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.

Предприятието има политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала. Това се извършва след анализ и преглед за наличие на условия за начисляване на такава провизия /в случай, че в следващите 5г. се очаква да се изплащат такива доходи/.

Към балансовата дата – 31 декември 2013г. такива доходи не са начислявани, поради липсата на условия за настъпване на такива събития в следващите пет календарни години.

Доходите при напускане, предоставяни на персонала, включват глобална сума, определена законодателно или чрез договорно или друго споразумение.

Доходите при напускане не осигуряват на предприятието бъдещи икономически изгоди, поради което се признават за разход в момента на възникването им. Когато доходите при

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

напускане станат изискуеми за повече от 12 месеца след датата на счетоводния баланс, се отчитат дисконтирани чрез коефициент.

Средносписъчен брой на персонала:

Категория персонал	Средносписъчен състав /брой/ 2013	Средносписъчен състав /брой/ 2012
Управител	1	1
Професии, неизискващи специална квалификация		4
Помощен административен персонал	1	3
Общо:	2	8

Сума, призната като разход за краткосрочни доходи на персонала

Възнаграждения:	Сума /хил. лв./ 2013	Сума /хил. лв./ 2012
Заплати, в т.ч.	30	47
По трудови договори	20	37
По договор за управление	10	10
Осигуровки	6	8
Общо:	36	55

Свързани лица

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал. Сделки между свързани лица - прехвърляне на активи и/или на пасиви между свързани лица, без да е задължително прилагането на характерната за сделката справедлива цена.

Дружеството няма осъществени сделки със свързани лица.

Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Вид разход	2013г.	2012г.
Разходи за суровини и материали:		
Гориво	-	9

хил. лв.

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Консумативи автомобили	-	5
Охранителна техника	3	-
Консумативи за ремонт	3	-
Всичко разходи за материали:	6	14
Разходи за външни услуги:		
Застраховки	1	2
Счетоводно обслужване, ТРЗ	4	4
Наем на складови помещения	39	9
Наем МПС	-	10
Пазене на вещи	72	40
ТБО, ДНИ	3	9
Консултантски услуга	-	-
Ремонт	2	-
Други	1	3
Всичко разходи за външни услуги:	122	77
Разходи за амортизация и обезценка на :		
Административни дълготрайни материални активи	46	47
Всичко разходи за амортизации:	46	47
Разходи за персонала:		
Заплати персонал в т.ч.:		47
- по трудови договори	20	37
- по договор за управление	10	10
Осигуровки :	6	8
Всичко разходи за заплати и осигуровки:	36	55
Други разходи		
Разходи за командировки	-	4
Разходи за нащувки	-	2
Гориво за упр.цели	-	5
Обезценка на вземания	-	25
Други	1	5
Всичко други разходи:	1	41
Общо разходи за оперативна дейност	211	234

Финансови разходи	2013г.	2012г
Разходи за лихви		
Лихви по краткосрочни заеми	52	32
Лихви по дългосрочни заеми	112	127
Други лихви	367	253
Обща сума на разходите за лихви	531	412
Други финансови разходи	-	-
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	-	14
Други финансови разходи	25	24
Обща сума на другите финансови разходи	25	38
Общо финансови разходи	556	450

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор;
- Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора;

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често.

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

Вид на прихода	2013г.	2012г.
<i>Приходи от продажби</i>		
Услуги	186	128
Други приходи	2	104
в т.ч. от продажба на ДМА	-	3
<i>Всичко приходи от продажби:</i>	188	232
<i>Общо приходи от оперативна дейност:</i>	188	232

Финансови приходи	2013г.	2012г.
<i>Приходи от лихви</i>		
Лихви по предоставени краткосрочни заеми в т.ч.:	138	14
Други лихви	94	54
Обща сума на приходите от лихви	232	68
<i>Други финансови приходи</i>	-	-
Положителни разлики от операции с финансови активи	163	5122
<i>Общо финансови приходи</i>	395	5190

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Отчет за паричния поток

Дружеството отчита и представя паричните потоци по прекия метод съгласно изискванията на СС 7.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Основна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Отчет за собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на:

- Нетна печалба и загуба за периода
- Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода
- Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите СС се признават директно в собствения капитал.
- Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с СС 8.
- Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците.
- Настъпилите промени в резултат на всички изменение по всички елементи на собствения капитал.

Събития след датата на баланса

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изискванията на СС 10.

Фундаментални грешки

През отчетния период не са констатирани грешки, свързани с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен период.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

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

Действащо предприятие. Несигурности

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие. На управляващите органи не са известни данни, които водят до несигурност относно възможността на предприятието да продължи своята дейност.

Валутен риск

Дружеството осъществява сделки в чуждестранна валута, поради което то е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс на щатския долар. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика в Република България.

ЗЕМ ИНВЕСТ ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013г.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите 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

IV. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2013 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

Показател	2013 коеф.	2012 коеф.	Изменение в пунктове
Рентабилност на продажбите	-1,01	18,21	-19,22
Рентабилност на СК	-0,04	0,96	-1,00
Рентабилност на пасивите	-0,01	0,51	-0,52
Рентабилност на активите	-0,01	0,33	-0,34
Ефективност на разходите	0,76	7,89	-7,13
Ефективност на приходите	1,32	0,13	1,19
Обща ликвидност	1,76	1,40	0,36
Бърза ликвидност	1,75	1,40	0,35
Абсолютна ликвидност	0,17	0,72	-0,55
Незабавна ликвидност	0,95	0,09	0,86
Финансова автономност	0,19	0,53	-0,34
Задлъжнялост	5,31	1,88	3,43

Съставител:

Финанс Инфо Асистанс ЕООД



Ръководител:

Мартин Първанов



гр. София, 21.03.2014г.