ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Град / село:	Стара Загора
БУЛСТАТ:	ИК по Булстат: 123091095
Наименование на предприятието:	**Балкан инвест ЕАД**
Седалище и адрес на управление:	**Цар С. Велики 101, ет.4, ап.6**
Съставител:	**Мария Минева**
Ръководител:	**Златозар Стойков**
Основна дейност за отчетната година:	**Отдаване под наем на търговски площи**
Дата към която се съставя финансовият отчет /дд.мм.гггг/:	**31.12.2012 г.**
Дата на която е съставен финансовият отчет /дд.мм.гггг/:	**21.01.2013 г.**

Съдържание:

1. Отчет за приходи и разходи
2. Счетоводен баланс
3. Отчет за собствения капитал
4. Отчет за паричния поток
5. Оповестяване на счетоводната политика
6. Справка за дълготрайните/дългосрочните активи

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на
31.12.2012 г.

Балкан инвест ЕАД

Приложение № 1 към СС 1
Двустранна форма

АКТИВ			ПАСИВ		
	Сума (в х. лв.)			Сума (в х.лв.)	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Предходна година	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	50	50
1. Заеми и сгради, в т.ч.:	8	8	II. Резерви		
- земи	8	8	1. Законови резерви	5	5
2. Машини, производствено оборудване и апаратура			Общо за група II:	5	5
Общо за група I:	8	8	III. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	80	58
II. Дългосрочни финансови активи			- неразпределена печалба	80	58
1. Акции и дялове в предприятия от група	21	21	Общо за група III:	80	58
2. Инвестиционни имоти	179	195	IV. Текуща печалба (загуба)	24	22
Общо за група II:	200	216	Общо за раздел А:	159	135
Общо за раздел А:	208	224	Б. Задължения		
Б. Текущи (краткотрайни) активи			1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	2	1
I. Вземания			до 1 година	2	1
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	17	4	2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		1
до 1 година	17	4	до 1 година		1
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:	24	15	3. Други задължения, в т.ч.:	4	2
над 1 година	24	15	до 1 година	4	2
Общо за група I:	41	19	- данъчни задължения, в т.ч.:	3	2
			до 1 година	3	2
II. Парични средства, в т.ч.:	20	9	- към персонала, в т.ч. до 1 година:	1	
- брой	17	8	Общо за раздел Б, в т.ч.:	6	4
- в безсрочни сметки (депозити)	3	1	до 1 година	10	4
Общо за група II:	20	9	В. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:	104	113
Общо за раздел Б:	61	28	- финансирания	104	113
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	269	252	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)	269	252

Дата на съставяне: 21.01.2013

Съставител: Мария Минева

Ръководител: Златозар Стойков

Заверил: Ганка Бъчварова

Ганка Бъчварова 0411 Регистриран одитор

22.03.2013

ЕАД БАЛКАНИНВЕСТ Стара Загора

Приложение № 2 към СС 1
Двустранна форма

ОТЧЕТ
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на Балкан инвест ЕАД

за 31.12.2012 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	код на реда	Сума (в х.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	код на реда	Сума (в х.лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
а	б	1	2	А	б	1	2
А. Разходи				**А. Приходи**			
I. Разходи за оперативна дейност				**I. Приходи за оперативна дейност**			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		24	26	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч:		74	32
а) суровини и материали		15	16	- възнаграждения		29	32
б) външни услуги		9	10	2. Други приходи, в т.ч:			32
2. Разходи за персонала, в т.ч.:		17	8	- приходи от наеми		45	32
а) разходи за възнаграждения		14	7				
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		3	1				
- осигуровки, свързани с пенсии		3	1				
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		16	16				
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		16	16				
- разходи за амортизация		16	16				
Общо за група I		57	50	***Общо за група I***		74	64
II. Финансови разходи				**II. Финансови приходи**			
1. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:				1. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.:		9	10
а) разходи, свързани с предприятия от група							
Общо за група II		0	0	2. Други лихви и финансови приходи		1	
Б. Печалба от обичайна дейност		27	24	***Общо за група I***			
Общо разходи (I + II)		57	50	***Общо приходи (I + II)***		84	74
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)		27	24				
III. Разходи за данъци от печалбата		3	2				
Г. Печалба (В - III)		24	22				
Всичко (Общо разходи + III + Г)		84	74	***Всичко (Общо приходи)***		84	74

Дата на съставяне: 21.01.2013 г.

Съставител: Мария Минева

Ръководител: Златозар Стойков

Заверил: Ганка Бъчварова

0411 Ганка Бъчварова
Регистриран одитор

22.03.2013

Е А Д
БАЛКАНИНВЕСТ
Стара Загора

ИК по Булстат: 123091095	О Т Ч Е Т	
Балкан инвест ЕАД	ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	
Цар С. Велики 101, ет.4, ап.6	по прекия метод	
	към	
	31.12.2012 г.	

(хил.лв)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	75	39	36	74	28	46
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		15	(15)		7	(7)
Платени и възстановени данъци върху печалбата		2	(2)		6	(6)
Други парични потоци от основна дейност		1	(1)		7	(7)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**75**	**57**	**18**	**74**	**48**	**26**
Б. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		7	(7)		19	(19)
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	**0**	**7**	**(7)**	**0**	**19**	**(19)**
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	**75**	**64**	**11**	**74**	**67**	**7**
Г. Парични средства в началото на периода			**9**			**2**
Д. Парични средства в края на периода			**20**			**9**

Дата: 21.01.2013 г.

ЕАД БАЛКАНИНВЕСТ Стара Загора

Съставител: Мария Минева

Ръководител: Златозар Стойков

Заверил: Ганка Бъчварова

0411 Ганка Бъчварова Регистриран одитор

22 03 2013

ИК по Булстат: 123091095	ОТЧЕТ	Приложение
Балкан инвест ЕАД	ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	към СС 1
Цар С. Велики 101, ет.4, ап.6	към	
	31.12.2012 г.	

(хил.лв.)

	Записан капитал	РЕЗЕРВИ						ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ		текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
		Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Неразпределена печалба	непокрита загуба		
				Законови	Резерви от изкупени соб.акции	резерви съгласно учредителен акт	Други				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	50			5				58		22	135
Финансов резултат за текущия период										24	24
Разпределения на печалба	x	x	x	x		x	x	22	x	(22)	0
Салдо към края на отчетния период	50			5				80		24	159
Собствен капитал към края на отчетния период	50			5				80		24	159

Дата:
21.01.2013 г.

Съставител: Мария Минева

Заверил: Ганка Бъчварова
22.03.2013

Ганка Бъчварова
0411
Регистриран одитор

Ръководител: Златозар Стойков

ЕАД БАЛКАНИНВЕСТ Стара Загора

ИК по Булстат: 123091095	СПРАВКА
Балкан инвест ЕАД	за дълготрайните (дългосрочните) активи
Цар С. Велики 101, ет.4, ап.6	към
	31.12.2012 г.

Елемент
към СС 1

(ХИЛ.ЛВ.)

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1 + 2 - 3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през перида	Отписана през периода	В края на периода (8 + 9 - 10)	Увеличение	Вамаление		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради, в.т.ч.	399	0	0	399	0	0	399	196	16	0	212	0	0	212	187
земи	8			8			8								8
Сгради нежилищни	391			391			391	196	16		212			212	179
2. Машини и оборудване и апаратура	6			6			6	6			6			6	0
ОБЩО за група II:	**405**	**0**	**0**	**405**	**0**	**0**	**405**	**202**	**16**	**0**	**218**	**0**	**0**	**218**	**187**
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от група	21			21			21								21
ОБЩО за група III:	**21**	**0**	**0**	**21**	**0**	**0**	**21**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**21**
Общ сбор (II+III):	**426**	**0**	**0**	**426**	**0**	**0**	**426**	**202**	**16**	**0**	**218**	**0**	**0**	**218**	**208**

Дата: 21.01.2013 г.

Съставил: Мария Минева

Ръководител: Златозар Стойков

Е А Д
БАЛКАНИНВЕСТ
Стара Загора

Балкан инвест ЕАД
ЕИК : 123091095
Гр.Стара Загора
Бул.Цар Симеон Велики 101 ет.4

Приложение към
Годишен Финансов Отчет за 2012г.

1. История, учредяване, регистрация и управление

" Балкан Инвест " е еднолично акционерно дружество , със 100% българско участие. Регистрирано е в Старозагорски окр.съд с Решение № 3281/1997г. по ф.дело № 2125/1997г. Пререгистрирано е в Агенция по вписванията. Капитала му е 50 000 лева формиран от 50 броя обикновенни поименни налични акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност 1 лев. Капиталът на дружеството е изцяло и напълно внесен.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния Директор – Златозар Стефанов Стойков, за което не получава възнаграждение.

Седалището и адресът на управление на дружеството е : Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 101, ет.4.

2. Предмет на дейност

Предмета на дейност е *отдаване под наем на търговски площи* в:

Търговски комплекс " Киното " – находящ се в гр.Стара Загора, бул." Цар Симеон Велики " № 102.;

Кафе-аперитив 1 /Пицария/ гр.Казанлък, бул." Александър Батенберг " партерен етаж на хотелски Комплекс " Казанлък ".

3. Счетоводна политика

3.1.База за изготвяне

Дружеството изготвя своите годишни финансови отчети, съгласно действащото в страната счетоводно законодателство - Закон за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети. Прилагането на счетоводната политика осигурява изпълнението на задължението на ръководството на дружеството за вярно и честно представяне на имущественото и финансово състояние в счетоводните му отчети. Всички данни представени в отчетите са в хил. лева. Настоящият отчет е одобрен от Съвета на Директорите на 21.01.2013г. и е предоставен за одит.

3.2.Промени в счетоводната политика и сравнителни данни

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. Промени в счетоводната политика на фирмата са допустими съобразно законовите изисквания, при промени в стандартите и за по-добро представяне състоянието на предприятието. При промени в счетоводната политика се прилага препоръчителния подход, съгласно СС 8 „Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика". Когато дадена промяна в счетоводната политика има съществен ефект върху текущия или върху предходен период, или може да има съществен ефект върху следващи периоди се оповестява причината за промяната.

От гледна точка на съществеността, бихме могли да отбележим, че отчитането на имотите, собственост на дружеството, е съобразено със СС 40 – ИНВЕСТИЦИОННИ

ИМОТИ . Това е свързано с използването им в основната дейност на фирмата. В нормативните разпоредби е регламентирано, че основен критерии за определяне дали един имот е инвестиционен е предназначението му. От значение са очакваните икономически изгоди и степента на сигурност, свързана с потока на получаването им в бъдеще. Когато имотът се отдава под наем на друга фирма и се използва за получаване на приходи от наем, следва да се отчита като инвестиционен. Съответно следва да се съобрази дали целият имот се използва за тези цели. В случая фирмата не извършва друга дейност.

3.3. Ликвидност

Ръководството на дружеството се стреми да поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за нормално осъществяване на дейността и обслужване на текущите плащания. Също така се наблюдава размера на текущите задължения като променлива, която би могла да повлияе на ликвидността.

3.4. Рентабилност

Като показател за ефективност, рентабилността показва доколко стабилна е икономически една фирма. Печалбата е основен фактор оказващ влияние върху рентабилността. Рентабилността на база приходи за 2012 г. е 33,33%.

4.Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

4.1. Дълготрайни материални активи

Активите на дружеството се оценяват по цена на придобиване, формирана от покупната цена и разходите свързани с покупката. Сградите, машините, съоръженията и наличния инвентар към 01.01.2012 година са представени по справедливата им стойност на придобиване минус натрупаната амортизация

Дълготрайните активи са активи, които се използват повече от един отчетен период и са със стойност над 700 лв.

За признаването на даден актив като дълготраен или като инвестиционен имот се прилагат СС-16 или СС-40. За определяне на балансовата му стойност се приспадат всички натрупани за него амортизации. През 2012 г. обезценки на ДМА не са извършвани, поради преценката на ръководството, че балансовата стойност на активите не превишава тяхната възстановима стойност.

Към 31.12.2012 г. балансовата стойност на дълготрайните материални активи възлиза на 187 х.лв.

4.2. Амортизация на дълготрайни материални активи

Амортизационните отчисления се правят съгласно изискванията на ЗС, ЗКПО и НСФОМСП 4, използвайки линейния метод, на база полезен живот на активите. При линейния метод амортизацията се разпределя пропорционално на периодите, които обхващат предполагаемия срок на годност на амортизируемия актив. Ръководството на дружеството е определило срока на годност на притежаваните активи както следва:

Сгради и инвестиционни имоти	25 години
Машини и съоръжения	3 – 4 год.
Стопански инвентар	6 – 7 год.

Начислената амортизация е разходът, признат за отчетния период, получен в резултат на разсрочване на амортизируемата стойност на даден актив през определения

срок на годност. Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит. Преустановяването на начисляването на амортизацията е от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е изведен от употреба. При извеждане на амортизируем актив от употреба отчетената амортизация се отразява счетоводно в намаление на отчетната стойност на актива. За начислените през отчетния период амортизации са изготвени данъчен и счетоводен амортизационни планове. Размерът на данъчнопризнатите амортизации е равен на счетоводните.

Преносната стойност на дълготрайните материални активи ежегодно се преглежда за евентуална обезценка при промяна в условията на тяхната експлоатация, което би довело до тяхната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/ или се включва в отчета за приходи и разходи.

4.3. Вземания

Те са в лева и са оценени по стойността на тяхното възникване. Към 31.12. вземанията от клиенти са свързани с неполучени възнаграждения за участие в УС на други дружества. Вземанията от предприятия от група включват предоставен заем на свързано поради общо управление юридическо лице.

4.4. Задължения

Те са в лева, оценени по стойността им към датата на тяхното възникване. Към 31.12. това са съответстващите за периода данъчно – осигурителни задължения.

4.5. Парични средства

Паричните средства са в лева оценени по номиналната им стойност. Към 31 декември е извършена инвентаризация на наличните парични средства.

4.6. Признаване на приходите и разходите

Приходите и **разходите** за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на **приходите и разходите** се извършва при спазването на изискванията за причинно-следствена връзка и съпоставимост между тях.

4.7.Персонал

Списъчният състав на персонала на дружеството в края на отчетния период е 3. Средносписъчният за периода също е 3. Начислените средства за възнаграждение и осигуровки за 2012 г. са в размер на 17 хил. лв. За м.декември заплатите не са изплатени.

Балкан инвест ЕАД
ЕИК : 123091095
Гр.Стара Загора
Бул.Цар Симеон Велики 101 ет.4

4.8. Финансов резултат

Към 31.12.2012 г. " Балкан инвест " ЕАД приключва финансовата година с положителен счетоводен финансов резултат и данъчна печалба.

4.9. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството дължи **корпоративен данък** в размер на 10%. Ставката остава непроменена за 2013 год.

Дружеството плаща на Общински бюджет Стара Загора и Общински бюджет Казанлък дължимите **местни данъци и такси** за налични недвижими дълготрайни материални активи.

Дружеството е регистрирано по **Закона за данък върху добавената стойност** и са отразявани ежемесечните разчети по него.

5.Участие в капиталите на други предприятия

През 2004г. " Балкан инвест " ЕАД придобива 251 дяла от капитала на " ЕВРОСТАР " ООД гр.Стара Загора, всеки на стойност 10 лева. Общата стойност на придобитото участие е 2510 лева. През 2011 г. дивиденти не са получавани.

През 2006г. дружеството придобива собствеността върху 18 943 бр. акции от капитала на " ВЕРЕЯ ТУР 97 " АД гр.Стара Загора, всяка с номинална стойност 1 лев. Стойността на акциите е с обща стойност 18 943 лв. През 2012 година дивиденти не са получавани.

6.Условни задължения

Към 31,12.2012 г. не са налице условни задължения и ангажименти.

7.Сделки със свързани лица

През 2012г. нама извършвани сделки със свързани лица.

8.Грешки от минали периоди

Допуснатите грешки през минали отчетни периоди, открити през текущия се коригират към момента на откриването им. Прилага се препоръчителния подход съгласно СС-8. През 2012 г. не са извършвани корекции.

9.Събития след датата на баланса

Годишният финансов отчет на дружеството е съставен към 31.12.2012г. Изготвен е на 20.01.2013 год., одобрен е от Съвета на Директорите за оповестяване и е предоставен за одит. В периода между 01.01.2013 г. и 20.01.2013 г. не са настъпили съществени и несъществени коригиращи и некоригиращи събития.

Дата: 20.01.2013 г.

Съставител :

/ Мария Минева /