

“Ем Ди Инвестмънт Пловдив” ЕАД

Финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2018

С доклад на независимия одитор

Отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2018

	Прило- жение	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Приходи от дейността			
Увеличение разходи проект		-	29
Всичко приходи		-	29
Разходи по икономически елементи			
Разходи за външни услуги	4	3	34
Други разходи	5	4	8
Общо разходи по икономически елементи		<u>7</u>	<u>42</u>
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		<u>(7)</u>	<u>(13)</u>
Разходи (приходи) за данъци върху печалбата	11	<u>-</u>	<u>-</u>
Нетна печалба (загуба) за периода		<u><u>(7)</u></u>	<u><u>(13)</u></u>

Отчетът за приходите и разходите следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

28.02.2019 г.

Моше Градник
Изпълнителен директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



Счетоводен баланс
към 31 декември 2018 година

	Прило- жение	31.12.2018 хил. лв.	31.12.2017 хил. лв.
Краткосрочни активи			
Материални запаси	6	2 828	2 828
Вземания и предоставени аванси	7	1	1
Парични средства и еквиваленти	8	3	2
Общо краткосрочни активи		2 832	2 831
Общо активи		2 832	2 831
Капитал			
Основен капитал	9	3 048	3 048
Финансови резултати от минали години		(228)	(215)
Загуба от текущата година		(7)	(13)
Общо капитал		2 813	2 820
Краткосрочни пасиви	10	19	11
Общо пасиви		19	11
Общо капитал и пасиви		2 832	2 831

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

28.02.2019 г.

Моше Гралник
Изпълнителен директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



Отчет за собствения капитал
за годината, приключваща на 31 декември 2018

	Основен капитал хил. лв.	Непокрити загуби хил. лв.	Печалба / (загуба) хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2017	3 048	(204)	(11)	2,833
Прехвърляне на загубата	-	(11)	11	-
Финансов резултат от текущия период	-	-	(13)	(13)
Салдо на 31 декември 2017	3 048	(215)	(13)	2820
Прехвърляне на загубата	-	(13)	13	-
Финансов резултат от текущия период	-	-	(7)	(7)
Салдо към 31 декември 2018	3 048	(228)	(7)	2 813

Отчетът за собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

28.02.2019 г.

Моше Гралник
Изпълнителен директор

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Лясков
Съставител



Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 декември 2018

	Годината, завършваща на 31.12.2018 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2017 хил. лв.
Наличности от парични средства в началото на периода	2	17
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици и други кредитори	(9)	(22)
Възстановени данъци, такси и други подобни	-	7
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(9)	(15)
Парични потоци от финансова дейност		
Получени заеми	10	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	10	-
Изменение на наличностите през годината	1	(15)
Нетен ефект от промяна на валутни курсове	-	-
Парични наличности в края на периода	3	2

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени на страници от 6 до 14.

28.02.2019 г.

Моше Гралник
Изпълнителен директор

Зелда консултанти и ко ООД
Румен Лясков
Съставител

Съгласно одиторски доклад:
Приморска Одиторска Компания ООД



Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

“Ем Ди Инвестмънт Пловдив” ЕАД (“Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200514167. Адресът на управление на дружеството е гр. Пловдив, ул. “АЛЦЕКО” 16, ет. 2.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се представлява от Изпълнителен директор.

Предметът на дейност на Дружеството е покупка и управление на недвижими имоти.

2. Значими счетоводни политики

2.1. Приложима обща рамка и изразяване на съответствие

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно Закона за счетоводството, Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение от Комисията на Европейския съюз са задължителни за консолидираните финансови отчети на компаниите, регистрирани на фондовата борса. Всички останали предприятия, могат да прилагат по избор МСС или Националните счетоводни стандарти, приети за приложение в България.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на дружеството на 28 февруари 2019 г.

2.2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено друго. Той е изготвен в съответствие с принципа на историческа цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с Националните счетоводни стандарти изисква ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Преценките и свързаните с тях предположения са основани на историческия опит и различни фактори, за които се предполага, че са приемливи при тези обстоятелства, като резултатът от тях формира базата за вземане на решения за текущата стойност на активите и задълженията, които не са ясни от други източници. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

Преценките и съответните предположения се преразглеждат на текуща база. Резултатите от прегледите на счетоводните преценки се признават в периода, в който са прегледани, ако прегледът засяга само този период, или периода в който са прегледани и бъдещите периоди, ако прегледите засягат както текущия така и бъдещи периоди.

2.3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Дружеството развива своята дейност в една трудна и все по-непредсказуема бизнес среда. Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от договори за финансиране от собствениците) ще са адекватни за ликвидните нужди през 2019 г.

Основните дейности на Дружеството включват придобиване и изграждане на недвижими имоти за продажба към трети лица. Към 31 декември 2018 година натрупаната загуба от дейността е в размер на 235 хил. лв., (31 декември 2017 – 228 хил. лв.) в какъвто размер, регистрираният капитал превишава нетните активи (капитала). Ръководството е убедено, че едноличният собственик на капитала ще продължава да подпомага в бъдеще дейността на Дружеството и поради тази причина Ръководството няма съмнение, че към датата на баланса е приложим принципът за действащо предприятие.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2018 и за 2017 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

2.5. Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат в лева по валутния курс, валиден за деня на операцията. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса, са преизчислени в лева по валутния курс, валиден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията, се отнасят в отчета за приходите и разходите. Непаричните активи и пасиви, оценени по историческа стойност в чуждестранна валута, се преоценяват по валутния курс в деня на операцията.

2.6. Сравнителни данни

Съгласно счетоводното законодателство, финансовата година приключва към 31 декември и предприятията са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година. При необходимост някои от перата в счетоводния баланс, отчета за приходите и разходите и отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2017 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2018 година.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Дълготрайни материални активи

3.1.1. Собствени активи

Дълготрайните материални активи се представят по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка. Стойността на създадените от Дружеството активи включва стойността на материалите, прекия труд и първоначалната преценка, където е приложима, на стойността за демонтиране и преместване на активите, и възстановяване на мястото, на което се намират, както и съответната част от общопроизводствените разходи. Когато части от дълготрайни активи имат различна продължителност на полезен живот, то те се осчетоводяват като самостоятелни активи.

3.1.2. Последващи разходи

Последващи разходи за замяна на част от дълготраен актив се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива и могат да бъдат надеждно оценени. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Разходите, свързани с ежедневното обслужване на дълготрайните активи, се признават в отчета за приходи и разходи в момента на тяхното извършване.

3.1.3. Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи. Земята и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи не се амортизират.

Остатъчната стойност, освен ако е несъществена, се оценява на годишна база.

3.2. Материални запаси

Материалните запаси включват земя, право на строеж върху земя, която ще се използва за изграждане на недвижими имоти, както и разходите по тяхното изграждане. Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Цената на придобиване на материалните запаси включва разходи, извършени във връзка с придобиването на земята, и други разходи, свързани с проекта. Разходи по заеми, свързани с придобиването и строителството на активи по проекта, се признават в отчета за приходи и разходи. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизителните разходи за извеждането на материалните запаси и разходите за осъществяване на продажбата.

Когато материалните запаси са продадени, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е бил признат. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите.

3.3. Търговски и други вземания

Вземанията от продажби не са лихвени и са отразени по тяхната номинална стойност, намалена с евентуалните загуби от обезценка и несъбираемост.

При първоначалното признаване на финансов актив дружеството го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на насрещното възмездяване.

Справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.4. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касови наличности и салда по банкови сметки. Банковите овърдрафти, които се погасяват при поискване, се включват като компонент на паричните средства и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци. Паричните потоци включват входящите и изходящите потоци от пари и парични еквиваленти, които са пари - налични в брой и по сметки.

Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци по оперативни, инвестиционни и финансови дейности.

Дружеството отчита паричните потоци, като използва прекия метод, при който се отразяват главните категории от брутни парични приходи и брутни парични плащания.

Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31.12.2018 г.

3.5. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, в случай че балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в отчета за приходите и разходите.

3.6. Заеми

Лихвените заеми първоначално се отчитат по цена на възникване, която включва справедливата стойност на полученото вложение, намалена със съответните разходи по отпускане на заемите. При последваща оценка след първоначално признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойност на падежа се отчита в отчета за приходите и разходите за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Получени заеми, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

3.7. Търговски и други задължения

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018 година.

При първоначалното признаване на финансов пасив предприятието го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на полученото за него насрещно възмездяване.

Справедливата стойност на полученото насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Предприятието отписва финансов пасив от счетоводния си баланс единствено когато той бъде погасен - т. е., когато задължението, посочено в договора, бъде погасено, отменено или изтече.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.8. Провизии

Провизия се отчита в баланса в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. В случаите, когато ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъчно облагане, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и, където е подходящо, взима предвид и други рискове, специфични за задължението.

3.9. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на акциите и съответства на записания в Търговския регистър.

3.10. Приходи

3.10.1. Приходи от предоставени услуги

Приходи от извършени услуги се признават в отчета за приходите и разходите пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса. Степента на завършеност се определя чрез проверка на извършената работа.

3.10.2. Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или подлежащо на получаване възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават приходите. Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба.

3.11. Разходи

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите през периода на тяхното възникване. Нетните финансови разходи включват дължимите лихви по кредити, изчислени като е използван ефективният лихвен процент, лихвите, получени от инвестирани средства, и печалбите и загубите от курсови разлики.

Бележки към финансовия отчет

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет (продължение)

3.12. Данък върху печалбата

Разходът за данъка върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. За 2018 и за 2017 години данъчната ставка е определена на 10 % от облагаемата печалба, като остава непроменена и за следващата 2019 година.

Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики. Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила.

Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи 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. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Бележки към финансовия отчет

4. Разходи за външни услуги

В хиляди лева

Юридически услуги
Одиторски хонорар
Счетоводно обслужване
Разходи проект

2018	2017
1	3
1	1
1	1
-	29
3	34

5. Други разходи

В хиляди лева

Местни данъци и такси
Други

2018	2017
4	5
-	3
4	8

6. Материални запаси

В хиляди лева

Незавършено производство

2018	2017
2,828	2,828
2,828	2,828

Материалните запаси представляват придобит имот, ведно с натрупани разходи по изграждане на инвестиционен проект. Намерението на Дружеството е да довърши проекта и да продаде обекта при неговото завършване на крайни клиенти.

7. Вземания и предоставени аванси

В хиляди лева

Платени аванси

2018	2017
1	1
-	1

8. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

Парични средства по банкови сметки
Пари в брой

2018	2017
2	1
1	1
3	2

9. Капитал

Към 31 декември 2015 г. капиталът на дружеството е в размер на 3,000 хил.лв., разпределен в 2,999,458 поименни, винкулирани акции с право на глас, с номинал 1 лв. всяка. Съгласно решение на едноличния собственик на капитала от м. септември 2016 г. акционерният капитал на дружеството е увеличен чрез извършване на парична вноска в капитала в размер на 48 хил. лв. представляващи 48,895 броя нови акции. В резултат на това, към 31 декември 2018 година капиталът на дружеството е в размер на 3,048 хил. лв., разпределен в 3,048,353 броя акции, с номинална стойност 1 лв. всяка.

Едноличен собственик на капитала е “Логос Проджектс енд Риъл Истейт Лимитид”, дружество - регистрирано в Израел.

Бележки към финансовия отчет

10. Търговски и други задължения

В хиляди лева

Търговски задължения
Данък при източника
Получени заеми

2018	2017
3	5
6	6
10	-
19	11

Дружеството е получило търговски заем от друго дружество. Заемът е безлихвен и необезпечен и е отпуснат с цел посрещане на текущи ликвидни нужди.

Сделките със свързани лица са оповестени в т. 13.

11. Разходи за данъци върху печалбата

Изравняването на ефективния разход за данък е представено в следната таблица:

В хиляди лева

Счетоводна загуба
Данък при приложимата данъчна ставка 10%
Ефект от непризнати данъчни временни разлики
Общо разход за данък

2018	2017
7	13
(1)	(1)
1	1
-	-

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху реализираната през 2018 и 2017 година данъчна загуба, тъй като не може да прогнозира с достатъчна степен на сигурност, че ще реализира достатъчно печалба, за да може да възстанови данъчния ефект върху загубата.

12. Финансови инструменти

Нормалната дейност на Дружеството създава предпоставки за кредитен риск, лихвен и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е риск от финансови загуби на Дружеството, в случай че даден контрагент изпадне в невъзможност за изпълни договорените си задължения. Дружеството има установена кредитна политика и експозицията към кредитен риск се наблюдава постоянно. Дружеството не изисква обезпечение по отношение на финансови активи.

Към датата на баланса не съществува значителна концентрация на кредитен риск. Максимална предпоставка за кредитен риск представлява балансовата сума на всеки отделен финансов актив.

Пазарен риск

Пазарен риск възниква от използваните от Дружеството финансови активи, които са лихвоносни, търгуеми или в чуждестранна валута. Това е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци, свързани с финансовите активи да се колебаят поради лихвените нива (лихвен риск), промяна на валутните курсове (валутен риск), други пазарни колебания (други ценови рискове)

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, поради липса на кредитни инструменти с променлив лихвен процент.

Валутен риск

Дружеството може да бъде изложено на валутен риск при продажби, покупки и заеми, които са деноминирани във валута, различна от български лев или евро. За периода няма такива.

Бележки към финансовия отчет

Търговски и други вземания/задължения

За вземания/задължения с остатъчен период до една година номиналната сума се разглежда като справедлива стойност. Всички други вземания/задължения са дисконтирани, за да се определи справедливата стойност.

13. Свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице със следните лица:

		Държава
Логос Проджектс енд Риъл Истейт Лимитид	Притежава 100% от капитала	Израел
Шломо Елиаху Холдингс Лимитид	Крайно предприятие майка	Израел

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

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Шломо Елиаху Холдингс Лимитид	Получен заем	10	-	10
Общо		x	-	10

Възнаграждения на ключов управленски персонал, включително осигурителните вноски, не са били уговаряни и съответно начислявани за периода.

14. Събития след края на отчетния период

До датата на съставяне на този финансов отчет няма настъпили значими събития които да повлияят върху отчетените финансови позиции на дружеството

“ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ” ЕАД
Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2018 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА “ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ” ЕАД
гр. ПЛОВДИВ

ПРЕЗ 2018 год.

“ЕМ ДИ ИНВЕСТМЪНТ ПЛОВДИВ” ЕАД

Доклад за дейността за годината, приключваща на 31.12.2018 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39, от Закона за счетоводството и Търговския закон.

Във връзка с приключване на финансовата 2018 година предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2018 г.

Финансовите отчети са изготвени за годината, приключваща към 31.12.2018 и отчетеният счетоводен резултат е загуба от 7 386,01 лв, а данъчният резултат е загуба от 7350,02 лв.

1. Информация за дружеството:

“Ем Ди Инвестмънт” ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 200514167.

Капиталът на дружеството е в размер на 3,048,353 лева, разпределен в 3,048,353 бр. акции. Основното акционерно участие към 31.12.2018 година е както следва:

	Брой	%
1. Юридически лица	1	100%
О Б Щ О	1	100%

Към 31 декември 2018 г. едноличен собственик на капитала на “Ем Ди Инвестмънт Пловдив” ЕАД е „Логос Проджектс енд Риъл Истейт” Лимитид, дружество регистрирано в Израел.

2. Преглед на дейността:

Основната дейност на дружеството: покупка на поземлен имот и проектиране на сгради с цел продажба и/или отдаване под наем. Дейността се осъществява в гр. Пловдив.

Нормалната дейност на Дружеството създава предпоставки за кредитен риск, лихвен и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е риск от финансови загуби на Дружеството, в случай че даден контрагент изпадне в невъзможност за изпълни договорените си задължения. Дружеството има установена кредитна политика и експозицията към кредитен риск се наблюдава постоянно. Дружеството не изисква обезпечение по отношение на финансови активи.

Към датата на баланса не съществува значителна концентрация на кредитен риск. Максимална предпоставка за кредитен риск представлява балансовата сума на всеки отделен финансов актив.

Пазарен риск

Пазарен риск възниква от използваните от Дружеството финансови активи, които са лихвоносни, търгуеми или в чуждестранна валута. Това е рискът справедливата стойност на бъдещите парични потоци, свързани с финансовите активи да се колебаят поради лихвените нива (лихвен риск), промяна на валутните курсове (валутен риск), други пазарни колебания (други ценови рискове)

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск, поради липса на кредитни инструменти.

Валутен риск

Дружеството може да бъде изложено на валутен риск при продажби, покупки и заеми, които са деноминирани във валута, различна от български лев или евро. За периода няма такива.

Търговски и други вземания/задължения

За вземания/задължения с остатъчен период до една година номиналната сума се разглежда като справедлива стойност. Всички други вземания/задължения са дисконтирани, за да се определи справедливата стойност.

3. Анализ на дейността:

За годината приключваща на 31.12.2018 г. дружеството реализира счетоводен резултат загуба от 7 386,01 лв и данъчен резултат - загуба от дейността в размер на 7 350,02 лв.

През отчетния период дружеството не е реализирало приходи.

Разходите на дружеството са свързани с административно обслужване на имота, както и за процедури по одобряване на проект за сграда и получаване на строително разрешение за същия.

Дружеството няма нает персонал през 2018 г.

4. Събития след датата на баланса:

Няма значими събития след датата на отчета, които да повлияят върх финансовите позиции на дружеството представени в него.

5. Стопански цели за 2019 година

През 2019г компанията си е поставила за цел да проучи възможно най-добрите възможности за развитие на имота според динамично променящия се пазар.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобавашо място в бранша и стабилност на дейността на Дружеството.

6. Научно – изследователска дейност

Дружеството не извършва научно изследователска дейност.

7. Управление

Съгласно действащия търговски закон в България към 31.12.2018 год. “Ем Ди Инвестмънт” ЕАД е с едностепенна система на управление.

Длъжността “Изпълнителен директор” на Дружеството се заема от Моше Гралник.

8. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

Нашето дружество, което е ЕАД, притежава временни удостоверения, не е издало акции.

Дружеството няма обратно придобити собствени акции.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на „Ем Ди Инвестмънт” ЕАД или права за придобиване на акции или облигации на дружеството.

През 2018 година членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с Дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

9. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

10. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

10.1. Контролирани дружества

Нашето дружество няма квоти в капитала на други дружества.

10.2. Контролиращи дружества

Дружеството Логос Проджект енд Риъл Истейт Лимитид притежава 100% от капитала на дружеството ни. Това дружество упражнява управленска и координираща дейност.

10.3. Други участващи дружества

Няма такива.

11. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

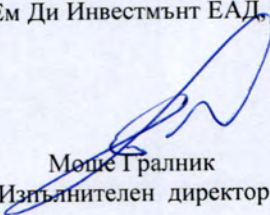
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2018 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразността на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Приканваме Ви да одобрите финансовия отчет на Ем Ди Инвестмънт ЕАД, така както Ви е представен, като Ви благодарим за оказаното ми доверие.

Гр. Пловдив, 28.02.2019 г.


Миро Тралник
Изпълнителен директор



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Едноличния собственик на
„Ем Ди Инвестмънт Пловдив“ ЕАД
Пловдив

Квалифицирано одиторско мнение

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на **Ем Ди Инвестмънт Пловдив ЕАД** (Дружеството), който съдържа счетоводен баланс към 31 декември 2018 година, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможните ефекти от въпроса, описан в параграфа от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2018 година, и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в т. 6 от бележките към финансовия отчет, към 31 декември 2018 година, дружеството отчита незавършено строителство, в размер на 2,828 хил. лв., представляващо придобит имот, ведно с натрупани разходи по изграждане на инвестиционен проект. Работата по инвестиционния проект е временно ограничена, като ръководството на дружеството не е в състояние да прецени кога ще завърши този проект. Въпреки наличието на тези обстоятелства към 31 декември 2018 година, ръководството на дружеството не е извършило преглед за обезценка на въпросните материални запаси. В резултат на това, ние не можахме да получим достатъчно и убедителни одиторски доказателства, че оценката на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2018 година материални запаси, в размер на 2,828 хил. лв., не надвишава тяхната нетна реализируема стойност.

Нашето одиторско мнение върху финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2017, издадено на 15 февруари 2018 година също беше квалифицирано в това отношение.



Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *„Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“*. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на оповестеното в т. 2.3. от бележките към финансовия отчет относно валидността на принципа за действащо предприятие. Към 31 декември 2018 дружеството има натрупани загуби в размер на 235 хил. лв., в какъвто размер, регистрираният капитал превишава нетните активи (собствения капитал), което не е в съответствие с изискванията на българския Търговски закон по отношение чистата стойност на имуществото (нетните активи). Тези обстоятелства пораждаат значителна несигурност относно възможността дружеството да продължи като действащо предприятие. Продължаването на дейността на дружеството като действащо предприятие зависи от възможността му да се самофинансира или да получи финансова подкрепа от собственика на капитала в случай на нужда. Ръководството на дружеството счита, че ще поддържа нормална дейност в бъдеще, и по тази причина финансовите отчети не съдържат корекции, които биха били необходими, ако същите бяха изготвени на друга база и без прилагането на принципа за действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано одиторско мнение“ по-горе, дружеството отчита незавършено строителство, в размер на 2,828 хил. лв., представляващо придобит имот, ведно с натрупани разходи по изграждане на инвестиционен проект. Въпреки наличието на индикации, към 31 декември 2018 ръководството на Дружеството не е извършило преглед за обезценка на въпросните материални запаси. В резултат на това, ние не можахме да получим достатъчно и убедителни одиторски доказателства, че оценката на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2018 година материални запаси, в размер на 2,828 хил. лв., не надвишава тяхната нетна реализируема стойност.

Съответно, ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа във връзка с този въпрос съществено неправилно докладване на финансовите показатели и съпътстващите оповестявания за този обект.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовия отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Квалифицирано одиторско мнение“ по-горе.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети за прилагане от Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

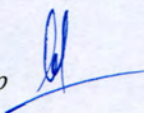
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

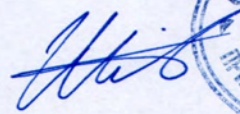
Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Приморска Одиторска Компания ООД

Мариан Николов
Регистриран одитор



Илия Илиев
Управител



09 май 2019
Варна