

- Финансов резултат – печалба – 11436.89 лв.
- Общ финансов резултат – печалба – 7733.28 лв.

Текущите пасиви са в размер на 110 х. лв, в т.ч.:

- задължения към предприятия от група - 3756.94 лв.;

Задълженията към основните доставчици на дружеството са към "АЛФАКОМЕРС ГРУП" АД;

Съгласно изискванията на МСС 19 към 31.12.2012 г. не са начислени в разходите провизии за доходи, предстоящи за изплащане при напускане и по неизползвани отпуски от персонала, тъй като няма основание за начисляване на същите.

Към 31.12.2012 г. има стари задължения към персонала, бюджета и социалното осигуряване.

Задълженията към персонала са в размер на – 1418.58 лв

Задължения към СД са в размер на - 450.00 лв.

Задължения към бюджета - 85803.48 лв. в т.ч.

- данък сгради и такса смет – 53840.05 лв.
- ДД 2011-2012 по декларации - 1 700.03 лв.
- ДДС м, 12.2011г. и м. 12.2012г. - 28 547.24 лв.

През 2012 г. са реализирани приходи в размер на 69 945.00 лв., в т.ч. нетни приходи от услуги – 69 945.00 лв.

Разходите за дейността през 2012 г. са в размер на 60836.66 лв. или с 27 631.50 лв. по-малко от предходната 2011 г.

Основни видове разходи за дейността са :

Вид разход	2011 г.	2012 г.	Изменение
За материали	0	0	0
За външни услуги	51845.06	23344.60	-28500.46
В, т.ч. ВМ/ЦГ	26501.86	18930.00	-7571.86
Ремонт сграда	23785.28	3300.00	-20485.28
Разходи за застраховки	502.92	527.85	24.93

Структурата на разходите потвърждава характеристиката на дружеството като работещо предприятие.

За 2012 г. е начислен данък печалба в размер на 1325.06 лв. Авансово през годината е внесен данък в размер на 0.00, като остава за внасяне данък в размер на 1325.06 лв.

В резултат от отчетените резултати за 2012 г. ръководството на дружеството счита, че основния риск, пред който може да се изправи то, е значително намаление на отдадените имоти под наем в резултат от намаляване на дейността на основни клиенти.

За предпазване и преодоляване на рисковите фактори ръководство на дружеството е приело разширена Маркетингова програма и Програма за наблюдение, анализ и контролиране на преки и непреки производствени разходи.

Персоналът на дружеството наброява 3 човека, - председател и членове на Съвета на директорите.

II. Събития, настъпили след датата на съставяне на Годишния финансов отчет

Няма настъпили важни събития след датата на съставяне на Годишния финансов отчет за 2012 г, които да доведат до корекции или необходимост от оповестяване.

III. Бъдещо развитие на дружеството

Съществени промени в дейността на дружеството през 2013 г. не се предвиждат. Не се очакват промени в структурата на дружеството.

Намерението на мажоритарния собственик за бъдещо развитие на "ЕЙ ПРОПЪРТИ" ЕАД е да развива дасегашната дейност на дружеството.

Най-важните проблеми, останали нерешени от ръководството на дружеството през годината са:

- подобряване стратегията на дружеството по отношение откриването на нови пазарни ниши, клиенти, ;
- подобряване ценовата политика.

Основна задача за решаване през 2013 г. ще бъде подобряване работата и отстраняване пропуските в тези насоки.

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

Дружеството притежава собствени акции.

Общото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за отчетната 2012 г, е в размер на 6000.00, в т.ч 5400.00 за възнаграждения и 600.00 лв за ДОД.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите участват в управлението на други дружества но не притежават акции или дялове от други дружества.

Няма сключени с дружеството договори от членовете на Съвета на директорите или други лица, които да излизат извън обичайната му дейност или съществено да се отклоняват от пазарните условия.

V. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

VI. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството е стабилно и може да се проследи от величините на следните показатели:

Рентабилност

- рентабилност на приходите от продажби - $= 8/70 = 0.11$
- рентабилност на собствения капитал = $8/2525 = 0.003$
- финансова автономност = $2525/111 = 22.75$
- задлъжнялост = $111/2525 = 0.04$

Ефективност

- ефективност на разходите = $70/61 = 1.15$
- ефективност на приходите = $61/70 = 0.87$

Ликвидност

- обща ликвидност = $173/105 = 1.65$
- бърза ликвидност = $173/105 = 1.65$
- абсолютна ликвидност = 0

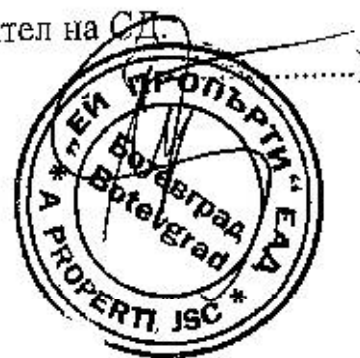
Анализът на финансовото състояние на ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД, както и рентабилността и платежоспособността на дружеството е предназначен за акционерите, оперативното управление и другите потребители на информация.

VII. Използвани от дружеството финансови инструменти

Дружеството не използва финансови инструменти.

08.02.2013г.
Гр. Ботевград

Председател на СД.



ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 ГОДИНА НА ЕЙ ПРОПЪРТИ ЕАД

СВЕДЕНИЯ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

"ЕЙ ПРОПЪРТИ" ЕАД е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201204972, със седалище и адрес на управление: Гр. БОТЕВГРАД 2140, ОБЛАСТ СОФИЯ, община Ботевград ул. Индустриална 1, представлявано от Жан Стефанов Табаков.

Единоличен собственик на капитала – „Фульър ЛИС“, САЩ. До 20.06.2011г. дружеството е било собственост на „АЛФАКОМЕРС“ АД, ЕИК 121845593 ДЪРЖАВА; БЪЛГАРИЯ

Размер на капитала е 2 524 000 лв. Изцяло внесен към момента на регистрация. Капитала представлява непарична вноска – апорт на недвижими имоти: УЧ имоти в квартал 199 и в квартал 230 по плана на Промислена зона, гр. Ботевград и построените в тях сгради, заедно с припадащите им се идеални части от правото на строеж, собственост на АЛФАКОМЕРС АД, СЪГЛАСНО Нотариален Акт на ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА N 72, рег, N 650 т, I д, N47/2009 на нотар, рег, N 418НК,РС БОТЕВГРАД, вписан в Служба по Вписванията Гр. Ботевград с вх. N346 акт N 33 т. II д. N 203/2009г.

2. Счетоводна политика

2.1 Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия към датата на отчета. При липса на изрични разпоредби в Закона за счетоводството и НСС се прилагат изискванията определени в Международните стандарти за финансови отчети.

Предприятието е избрало двустранна форма при съставянето на финансовия отчет, който включва:

- Счетоводен баланс;
- Отчет за приходите и разходите;
- Отчет за собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци;
- Приложение.

В дружеството е възприета финансово – счетоводна политика, регламентираща счетоводното отчитане, представяне и оценка на активите и пасивите, приходите и разходите. Спазени са принципите на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценка на някои активи и/ или пасиви по тяхната справедлива стойност.

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване принципите на:

- Действащо предприятие; предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- Текущо начисляване; приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;
- Предимство на съдържанието пред формата; сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- Предпазливост; оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;
- Съпоставимост на приходи и разходи; съпоставимост между приходите и разходите - разходите, извършени във връзка с определена

сделка или дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

- Запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период - постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди;

- Независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период съвпадат с данните в края на предходния отчетен период.

Всяка съществена статия се представя във финансовия отчет отделно. Несъществените суми се обединяват със суми от подобен характер. Активите и пасивите не се компенсират, освен в следните случаи:

- а) когато се разрешава от друг счетоводен стандарт;
- б) когато печалбата и загубата или свързаните разходи се получават от едно и също събитие и не са съществени.

Сравнителната информация по отношение на предходния отчетен период е оповестена за всички представени статии в текущия период.

Към датата на изготвяне на Отчета няма решение за реструктуриране на дружеството.

Всички данни за 2012г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева.

Годишният финансов отчет е утвърден на 08.02.2013 г. Предприятието е самостоятелно и няма поделения.

2.2. Сравнителни данни

Перата в баланса, в отчета за приходи и разходи и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2012г. са съобразени с измененията в счетоводното законодателство.

2.3 Дефиниция и оценка на елементите на баланса

2.3.1 Дълготрайни материални активи (ДМА) се отразяват счетоводно по тяхната себестойност, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с доставката на актива и въвеждането му в експлоатация. Стойностният праг на същественост за признаването на един актив като дълготраен материален е 700.00 лв.

Всички дълготрайни материални активи се отчитат впоследствие по цена на придобиване намалена с начислената амортизация и евентуална обезценка, съгласно СС 16. Паричните потоци, свързани с дълготрайните активи са посочени в Отчета за паричните потоци като инвестиционна дейност.

Поддръжка и ремонти

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност.

Нечалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят, като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат в приходи от дейността.

Поддръжка, ремонти и незначими подобрения се отчитат в отчета за приходи и разходи. Значими модернизации и подобрения, които удължават живота и срока на годност като увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират.

Амортизациите на дълготрайни материални активи се изчисляват по линейния метод. По групи активи са възприети следните амортизационни норми:

Сгради	2%
Транспортни средства	25%

Машины и оборудване	30%
Компютри	50%
Други	15%

Предприятието разработва и утвърждава амортизационен план за всеки амортизируем актив – на база действителният срок на годност на актива. Въз основа на индивидуалните планове е съставен обобщен амортизационен план за отчетният период за всички амортизируеми ДМА със следното съдържание: номер по ред, номер на групата, наименование, инвентарен номер на актива, отчетна стойност на актива, годишна амортизационна квота – общо и по месеци, начислената до момента амортизация и балансовата стойност.

Данъчно амортизационния план е съобразен с изискванията и разпоредбите на чл.58 от ЗКПО.

2.3.2. Дълготрайните нематериални активи са записани в счетоводството по тяхната себестойност, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с придобиването и въвеждането на актива в експлоатация. Паричните потоци, свързани с дълготрайните нематериални активи са посочени в Отчета за паричните потоци като инвестиционна дейност.

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се изчисляват по линейния метод. По групи активи са възприети следните амортизационни норми:

Права върху софтуер	50%
Подобрения върху насти обекти	25%
Права върху инд. Собственост	10%

2.3.3 Материални запаси

Според възприетата счетоводна политика, стоките на предприятието при тяхното потребление се отписват по метода средна претеглена цена. В края на отчетния период не е имало намаление на нетната реализуема стойност

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване:

- за суровини и материали в готов вид - всички доставни разходи, които включват вноски мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждането на материалите в готов за ползването им вид;

Метод за отписване на стоково - материалните запаси при тяхното потребление е:

- препоръчителен метод - стоково-материалните запаси се изписват по средно претеглена стойност, при който метод среднопретеглената стойност за всяка единица стока или материал се определя от сбора на средно претеглената стойност на наличните сходни стоки и материали в началото на периода и стойността на сходните, закупени през периода стоки и материали, който сбор се разделя на количеството на сходните стоки и материали – носители на тази стойност.

2.3.4 Краткосрочни вземания

Търговските вземания се отчитат по първоначална стойност, намалена с евентуална провизия за трудносъбираеми вземания, основаваща се на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават за разход в периода, в който бъдат установени.

Към 31.12.2012г. вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване.

2.3.5 Парични средства

Паричните средства в чуждестранна валута, при закупуването им се оценяват по курса на придобиване в лева, а при сделки в чуждестранна валута – към сумата на чуждестранната валута, като се прилага централния курс на Българската народна банка за датата на сделката. В края на всеки месец наличните парични средства във валута са преоценявани съгласно изискванията на Закона за счетоводството, като разликата между левовата равностойност преди преоценката и тази след преоценката се отразява като курсова разлика.

3. Насиви

3.1. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 г. внесенният и записан основен капитал е в размер на 2.524 хил.лв.

3.2 Задължения

Предприятието отчита задълженията си като ги класифицира като дългосрочни - с надеж повече от 1 година и като текущи - краткосрочни, дължими през следващите 12 месеца, считано от датата на ГФО.

4. Нетни приходи

Признаване на приходите и разходите. Приходите от продажби и разходите за дейността са отразявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването е извършено при спазване на изискването за причинно следствената връзка между тях.

5. Други оповестявания

- Отчетът за паричния поток е изготвен по прекия метод;
- През 2012 година не са правени обезценки на активи;