

**ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ**  
на фирма Ей Ем Пропърти АД  
за периода 01.01.2017 - 31.12.2017

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предх. година		Текуща година	Предх. година
<b>А. РАЗХОДИ</b>			<b>Б. ПРИХОДИ</b>		
<b>I. Разходи за оперативна дейност</b>			<b>I. Приходи от оперативна дейност</b>		
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	3		4 Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	92	101
б) външни услуги	3		в) услуги	92	101
Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.:	63		Общо приходи от оперативна дейност (1+2+3+4)	92	101
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материали и нематериални активи, в т.ч.:	63		<b>Б. Загуба от обичайна дейност</b>		
- разходи за амортизация	63		<b>Общо приходи (I+II)</b>	92	101
- разходи от обезценка			<b>В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)</b>		
Други разходи:	15	15	<b>Г. Загуба</b>		
<b>Общо за група I</b>	<b>81</b>	<b>81</b>			
<b>Б. Печалба от обичайна дейност</b>	<b>11</b>	<b>20</b>			
<b>Общо разходи (I+II)</b>	<b>81</b>	<b>81</b>			
<b>В. Счетоводна печалба</b>	<b>11</b>	<b>20</b>			
<b>III. Разходи за данъци от печалбата</b>					
Г. Печалба	11	20			
<b>Всичко (Общо разходи + III+IV+Г)</b>	<b>92</b>	<b>101</b>	<b>Всичко (Общо приходи + Г)</b>	<b>92</b>	<b>101</b>

Дата 20.03.2018




Съставител: Те Консулт ООД - Петър Христов Койчев

Изм. директор :




Любомир Маринов Лапов

София 04.06.2018

Заявено: 

Ред. директор /Б. Туркочев/

Управляващ ОД: 

/А. Николов/



**БАЛАНС**  
на фирма ЕА Ем Пролъзи АД  
за периода 01.01.2017 - 31.12.2017

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (млн. лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (млн. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
<b>А. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ</b>			<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
II. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	1 159	1 159
Съоръжения и други	57	69	Акционерен капитал	1 159	1 159
Общо за група II:	57	69	II. Премии от емисии	656	656
III. Дългосрочни финансови активи			V. Натрупана печалба (загуба) от минали години		
Дългосрочни инвестиции	1 108	1 159	Неразпределена печалба	20	
Общо за група III:	1 108	1 159	Непокрита загуба	(524)	(524)
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:</b>	<b>1 165</b>	<b>1 228</b>	<b>Общо за група V:</b>	<b>(504)</b>	<b>(524)</b>
<b>В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ</b>			VI. Текуща печалба (загуба)	11	20
II. Вземания			<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:</b>	<b>1 322</b>	<b>1 311</b>
Вземания от клиенти и доставчици		10	<b>В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ:</b>		
Други вземания			Други задължения, в т.ч.:	26	20
Общо за група II:		10	до 1 година	26	20
IV. Парични средства, в т.ч.:			до 1 година	26	20
- в безсрочни сметки (депозити)	183	92	<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:</b>	<b>26</b>	<b>20</b>
Общо за група IV:	183	92			
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:</b>	<b>183</b>	<b>102</b>			
<b>Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ</b>		<b>1</b>			
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>1 348</b>	<b>1 331</b>	<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>1 348</b>	<b>1 331</b>

Дата 20.03.2018

Съставител: Те Консулт ООД - Петър Христов Кочев

Изм. директор:

Петър Маринов Лалов

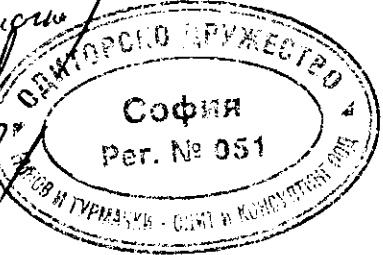
София 07.06.2018г

Заверши: *[Signature]*

Рег. одитор / В. Турнишев /

Управляващ Директор: *[Signature]*

/ А. Кимал /



**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
на фирма Ей Ем Пропърти АД  
за периода 01.01.2017 - 31.12.2017

Сума (хил.лв.)

Салдо в началото на отчетния период	1 159	656						20	(524)		1 311
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	1 159	656						20	(524)		1 311
Финансов резултат за текущия период										11	11
Салдо към края на отчетния период	1 159	656						20	(524)	11	1 322
Преизчислен собствен капитал към края на отчетния период	1 159	656						20	(524)	11	1 322

Дата 20.03.2018  
Съставител: Те Консулт ООД - Петър Христов Койчев

*П. Кочев*

Изп. директор: *Васил Маринов Лалов*

София, 07.06.2018г.  
Забележи: *З. Мит*  
Рег. офицер / В. Турмачки /  
Удостоверен от: *З. Мит*  
*П. Кочев*



## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

на фирма Ей Ем Пропърти АД  
за периода 01.01.2017 - 31.12.2017

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
<b>А. Парични потоци от основна дейност</b>						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	119	2	117	106	2	104
Платени и възстановени данъци върху печалбата					2	(2)
Други парични потоци от основна дейност		26	(26)	6	25	(19)
<b>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</b>	<b>119</b>	<b>28</b>	<b>91</b>	<b>112</b>	<b>29</b>	<b>83</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи					18	(18)
<b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</b>					<b>18</b>	<b>(18)</b>
<b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)</b>	<b>119</b>	<b>28</b>	<b>91</b>	<b>112</b>	<b>47</b>	<b>65</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>			<b>92</b>			<b>27</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода</b>			<b>183</b>			<b>92</b>

Дата 20.03.2018

Съставител: Те Консулт ООД - Петър Христов Койчев

Изп. директор: .....

Любомир Маринов Лалов

*Содружие ОУ. Об. ред. 2*  
*Забелки: В. Христов*  
*Ред. директор / В. Христов*  
*Уд. ред. директор: Л. Христов*  
*Л. Христов*



# **ЕЙ ЕМ ПРОПЪРТИ АД**

Годишен финансов отчет  
за отчетната 2017 година

## **Съдържание:**

- Счетоводен Баланс
- Отчет за приходите и разходите
- Отчет за собствения капитал
- Отчет за паричните потоци
- Приложение към Годишния финансов отчет

Съставител:

Счетоводна фирма Те Консулт ООД, управител Петър Койчев

# ЕЙ ЕМ ПРОПЪРТИ АД

Приложение към Годишен финансов отчет  
за отчетната 2017 година

- **Учредяване и регистрация**

Ей Ем Пропърти/Дружеството/ е вписано в Търговския регистър към Агенция по Вписвания на 15.12.2014 г. Капиталът е формиран от апорт на недвижимо имущество, приет с Дружествен договор в размер на 1 159 хил.лв. и премии от емисии в размер на 656 хил.лв. Капиталът е разделен в 1 158 900 бр. поименни акции с номинал един лев.

- **Управляващ орган**

Дружеството се представлява от Любомир Маринов Лалов. Съветът на директорите е представен от Любомир Маринов Лалов, Рино Системс ООД – представлявано от Любомир Маринов Лалов и Образователен център Британика ООД - представлявано от Любомир Маринов Лалов.

- **Предмет на дейност**

През 2017 година Дружеството е отдавало под наем собствени недвижими имоти. Годишният финансов отчет е съставен към 20.03.2018 г. за периода 01.01.2017-31.12.2017.

Стойностите са представени в хиляди български лева(BGN'000).

Съставител на отчета е Счетоводна фирма **Те Консулт ООД**, управител Петър Койчев

- **Счетоводна политика**

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвяне на финансовия отчет. Политиката се прилага системно и последователно за всички отчетни периоди, освен ако изрично не е упоменато друго. Промяна в счетоводната политика се аргументира и обявява изрично.

- **База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет е изготвен на база и в съответствие с изискванията на ЗСч и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП). Счетоводството се осъществява при спазване на основни счетоводни принципи: текущо начисляване, действащо предприятие, предпазливост, предимство на съдържанието пред формата, съпоставимост между приходите и разходите, запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период, независимост на отделните счетоводни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс. Предприятията, прилагащи облекчена форма на финансова отчетност, които изготвят и представят годишния си финансов отчет на базата на НСФОМСП, могат да не изготвят отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал. Настоящият финансов отчет е съставен на база историческа цена. Активите, собственият капитал, пасивите, приходите и разходите се оценяват

и записват при тяхното придобиване или възникване по историческата им цена или друга цена, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти.

- Собствен капитал

#### СС 1

Изменението в собствения капитал на Дружеството отразява увеличението или намалението на неговите нетни активи през периода. Освен промените в резултат на операции със собствениците (увеличение на капитала, разпределение на дивиденди, ликвидационни дялове и др.), изменението отразява и общата стойност на реализираните печалби и загуби през периода и с натрупване.

Регистрираният капитал към 31.12.2017 г. е 1 159 хил.лв., внесен на 100%

- Дълготрайни активи и амортизация

#### СС 4, СС 16, СС 36, СС 38

Предприятието е приело праг на същественост от 700.00 лв., регламентиран в ЗКПО, под който праг придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се отчитат като текущ в момента на придобиването им.

- Дълготрайни материални активи

Като ДМА дружеството определя установимите нефинансови ресурси, които отговарят на следните условия:

- имат натурално – веществена форма
- имат полезен живот повече от 12 месеца
- използват се при извършване на услуги, отдаване под наем или за административните нужди на дружеството

ДМА при придобиване се оценяват по цена на придобиване – покупна цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. След първоначалното признаване всеки отделен актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценката. С последващите разходи, свързани с отделен актив се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно дружеството да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи трябва да се признават за разход в периода, през който са направени. Към края на финансовата година Предприятието констатира, че няма признаци на обезценка ДМА в съответствие с СС 36 „Обезценка на активи”.

- Дълготрайни нематериални активи

Дружеството счита като НДА нефинансови ресурси без материален характер, придобити и контролирани от него, от които се чакат бъдещи икономически ползи за повече от един отчетен период. При първоначално придобиване НДА се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по доставката и инсталирането им. Разходите за обучение за работа с програмните продукти, както и административните и други общи разходи не се включват в първоначалната оценка.

След първоначалното признаване НДА се оценяват по цена на придобиване, намалена с начислената амортизация и евентуално с натрупаните загуби от обезценки. В края на всеки отчетен период се прави преглед за бъдещите изгоди от НДА.

Последващите разходи за поддръжка на първоначално установената ефективност на НДА се отчитат като текущи разходи. Разходите, които могат да бъдат надлежно измерени и отнесени към определени НДА увеличават стойността им само в случай, че водят до увеличаване на очакваните изгоди.

- Амортизация

ДА се амортизират по линеен метод за периода на очаквания полезен живот на актива. Срокът на годност на активите е съобразен с: физическото износване, предоставената информация от производителя на тези активи, бъдещите намерения за употребата и предполагаемото морално остаряване.

Дружеството е изготвило Данъчен амортизационен план съгласно разпоредбите на ЗКПО и регламентираниите амортизационни норми.

След преглед на полезния живот на активите са определени амортизационни норми за данъчни и счетоводни цели, както следва:

1. Категория I – масивни сгради, вкл. Инвестиционни имоти, съоръжения, предавателни устройства, преносители на ел.енергия, съобщителни линии – 4%.
2. Категория II – машини, производствено оборудване, апаратура – 30%.
3. Категория III – транспортни средства, без автомобили; покритие на пътища и на самолетни писти – 10%.
4. Категория IV – компютри, периферни устройства за тях, софтуер и право на ползване на софтуер, мобилни телефони – 50%.
5. Категория V – автомобили – 25%.
6. Категория VI – данъчни дълготрайни материални и нематериални активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение. Годишната норма не може да превишава 33%.
7. Категория VII – всички останали амортизируеми активи – 15%.
8. Определените срокове на полезен живот на ДМА се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използване на активите, същия се коригира перспективно. Ръководството е извършило такъв преглед и е преценило, че очаквания полезен срок на годност не следва да се коригира.

- Материални запаси

СС 2, СС 36

Материалните запаси се отчитат по доставна стойност, която включва покупната стойност и разходите по доставката им. Не се включват в стойността на стоката складовите разходи и тези в търговските обекти, свързани с реализацията им и административните разходи.

За изписване на стоките запаси се прилага метода на средно-претеглена стойност. Стойността на материалните запаси подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че стойността им би могла да надвишава възстановимата им стойност. Към края на финансовата година Дружеството констатира, че няма признаци за обезценка на материалните



запаси в съответствие със СС 36 „Обезценка на активи”. През текущата година няма възстановени загуби от обезценка на материални запаси.

- Преглед за обезценка

#### СС 36

При прегледа на активите за обезценка се сравнява нетната им продажна стойност и цената им в употреба. В случаите, когато не е възможно да се определи нетната продажна стойност на даден актив, стойността му в употреба се приема за възстановима стойност. Ако няма доказателства, че стойността в употреба надхвърля нетната продажна стойност на даден актив, последната се приема за негова възстановима стойност. Възстановимата стойност се определя за всеки актив поотделно. Изключения се допускат за активи, при чието използване не се пораждат разграничими парични постъпления. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейност. 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.

- Парични средства

#### СС 7

Паричните средства се оценяват по номинална стойност, паричните средства във валута – по заключителен курс на БНБ.

- Приходи

#### СС 18

Приходите се признават когато:

- сумата на приходите може да бъде надлежно изчислена;
- Дружеството има икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата;
- Направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени;

Приходът от продажба на продукция и стоки се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача значителни рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките и не запазва участие в управлението или ефективен контрол върху продадените продукция и стоки. Приходът от извършените услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на счетоводния баланс, при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Приходите от лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.

- Разходи

Всички разходи за дейността се отчитат по елементи. Спазва се принципа на текущо начисляване. Разходите се признават за текущи в момента на признаване на прихода.

- Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се отчитат предплатените разходи, които се отнасят за следващи отчетни периоди. Те се следят ежемесечно, отчитат се аналитично по видове. При настъпване на периода за който се отнасят се прехвърлят като текущи разходи.

- Вземания

Вземанията в левове се оценяват по стойността на тяхното възникване, а тези в чужда валута – по централен курс на БНБ за деня в момента на възникването им. Преглед на вземанията за обезценка се прави в края на всяка година и ако има индикации за обезценка, загубите се начисляват като текущ разход. Курсовите разлики се отчитат като текущи приходи и разходи по валутни операции.

- Задължения

Текущите задължения се начисляват при тяхното възникване. Задълженията във валута се преоценяват по централен курс на БНБ.

- Данъци върху печалбата

СС 12

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – ЗКПО. Номиналната данъчна ставка за 2014 г. е 10%.

- Свързани лица

СС 24

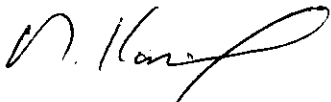
Предприятието декларира сделките със свързани лица. През периода не е осъществявало такива.

- Събития след датата на баланса

СС 10

В Дружеството не са настъпили коригиращи събития след датата на годишния финансов отчет, които следва да бъдат оповестени или отразени в годишния финансов отчет.

Съставител:

  
Счетоводна фирма Те Консулт ООД, управител Петър Койчев

Ръководител: 

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ЕЙ ЕМ ПРОПЪРТИ” АД за 2017 г.

1. **Докладът е изготвен съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството.**  
При изготвянето му са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на предприятието.
2. **Дейности и резултати:**  
Дружеството е вписано в Търговския регистър на 15.12.2014 г. Капиталът е формиран от апорт на недвижимо имущество, приет с Дружествен договор в размер на 1 159 хил.лв. и премии от емисии в размер на 656 хил.лв. Капиталът е разделен в 1 158 900 бр. поименни акции с номинал един лев.  
Дружеството се представлява от Любомир Маринов Лалов. Съветът на директорите е представен от Любомир Маринов Лалов, Рино Системс ООД – представлявано от Любомир Маринов Лалов и Образователен център Британика ООД - представлявано от Любомир Маринов Лалов.
3. **Информация за приходите, разпределени по отделни категории дейности:**  
През 2017 година предприятието има сключени договори за отдаване под наем на собствени недвижими имоти. Приходите от тези договори формират 100 % от реализирания оборот. Те са в размер на 92 хил.лв.
4. **Информация за разходите, разпределени по видове:**  
През 2017 реализираните разходи по икономически елементи са както следва:
  - външни услуги – 3 хил. лв. представляващи възнаграждения за получени счетоводни услуги и направени имуществени застраховки;
  - разходи за амортизации – 63 хил.лв.;
  - други разходи – 15 хил.лв. местни данъци и такси;
5. **Резултат от дейността**  
През 2017 г. е реализирана счетоводна печалба в размер на 11 хил. лв. След данъчно преобразуване се достигна до данъчна загуба в размер на 11 хил. лв., подлежаща на приспадане съгласно разпоредбите на чл.70 от ЗКПО.
6. **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на предприятието.**  
Дружеството има действащи договори за отдаване под наем на собствени недвижими имоти, с което защита завеждането на апортираното имущество като инвестиционни имоти. Договорите са дългосрочни и гарантират стабилното икономическо състояние на дружеството.
7. **Информация относно сделките, сключени между АД и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.**  
Няма сделки със свързани лица или такива, които да се отличават от пазарните условия.
8. **Информация за събития и показатели с необичаен за характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**  
През 2017 г. не са настъпили събития с необичаен характер, които да окажат съществено влияние върху дейността и финансовите показатели на Дружеството.
9. **Информация относно сключените от АД, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**  
Към 31.12.2017 дружеството няма задължения към банки и финансови предприятия, остатъци по кредитни линии и инвестиционни заеми.
10. **Информация относно сключените от АД, в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане и целта, за която са били отпуснати.**  
Няма сключени договори от АД като заемодател.

**11. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление.**

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на АД.

**12. Основни показатели за финансово-счетоводен анализ за 2017 г.**

Показатели	2017 год.
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.12
Коефициент на рентабилност на собствен капитал	0.01
Коефициент на капитализация на активите	0.02
Коефициент на обща ликвидност	7.0
Коефициент на бърза ликвидност	7.0
Коефициент на абсолютна ликвидност	7.0
Коефициент на финансова автономност	50.85
Коефициент на задлъжнялост	0.02

**13. Информация за основните характеристики на прилаганите от АД в процеса на изготвяне на финансови отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

АД няма формално регламентирани системи за вътрешен контрол и за управление на рисковете. Вътрешният контрол и управлението на рисковете се упражняват от изпълнителния директор и съвета на директорите. Счетоводната обработка и информация се подсигурират от външна специализирана фирма, с която дружеството има сключен дългосрочен договор. Информираността и защитата интересите на акционерите се осигурява от независимия финансов одит на дейността на дружеството. Спазва се стриктно приетата счетоводна политика, в която не възникват изменения през отчетния период.

**14. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Няма такива производства.

**15. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.**

Не са настъпили събития, оказващи съществено значение върху имущественото и финансовото състояние на предприятието.

**16. Предвиждано развитие на предприятието.**

През 2018 година прогнозите са за запазване обема на приходите и стабилно финансово състояние, основавайки се на сключените дългосрочни договори. Показателите за ликвидност и финансова автономност подкрепят тези прогнози

**17. Наличие на клонове на предприятието.**

Предприятието няма клонове.

Дата: 20.03.2018 г.

Из.директор: .....

Любомир Лалов/

**НИНОВ и ТУРМАЧКИ –ОДИТ и КОНСУЛТИНГ ООД**  
**РЕГИСТРИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ № 051**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**ДО**  
**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**  
**НА „Ей Ем Пропърти” - АД**  
**СОФИЯ**

**Мнение**

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Ей Ем Пропърти ” -АД, съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2017г. и отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в България.

**База за изразяване на мнение**

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 независимия 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.

## **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, изготвени 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.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, 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 финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- 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 НСС, приложими в България) 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.
- ✓ достигаме 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.

Дата: 07.06.2018г.

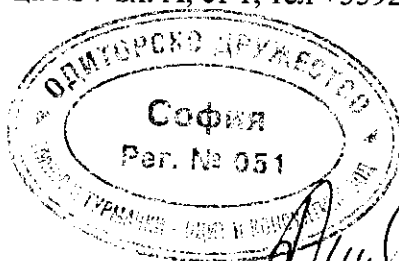
Гр. София

НИНОВ и ТУРМАЧКИ–ОДИТ и КОНСУЛТИНГ ООД,

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО № 051

Адрес: София, 1000 , ул. Бисрица № 7 вх. А, ет 1, тел +35929807755, [www.ntodit.cf](http://www.ntodit.cf);

печат



Регистриран одитор, отговорен за одита:

Управител:

/Веселин Турмачки, регистриран одитор №372/

/А.Нинов регисриран одитор №233/