

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 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.

Едноличен собственик на капитала – „Фулър ЛЛС“, САЩ. До 20.06.2011г. дружеството е било собственост на „АЛФАКОМЕРС“ АД, ЕИК 121845593 ДЪРЖАВА; БЪЛГАРИЯ

Размер на капитала с 2 524 000 лв. изцяло внесен към момента на регистрация. Капитала представлява непарична вноска – апорт на недвижими имоти: УИ 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 2013г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева.

Годишният финансов отчет е утвърден на 10.02.2014 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 2013г. 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.

Печалбите 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%

Машини 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 прески 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.

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

Права върху софтуер	50%
Подобрения върху наети 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 31.12.2013 г. 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. Пасиви

3.1. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2013 г. внесеният 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 падеж 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 2013 година не са правени обезценки на активи;

- През 2013 година не са начислявани временни разлики и отсрочени данъчни активи и пасиви;
- Предприятието няма текущи правни или конструктивни задължения и през 2013 година не са начислявани провизии по условни задължения и активи.

6. Финансово състояние и основни рискове пред дружеството за 2013 г.

Съветът на Директорите определя състоянието на дружеството като стабилно и изготвянето на финансовия отчет за 2013г. е на базата на принципа за „действащо предприятие”.

Структурата на собствения капитал в хил. лв.е следната:

№	Наименование	2013 г.		2012г.	
		ст-ст	%	Ст-ст	%
1.	Основен капитал	2524	100.40	2524	99.96
3.	Неразпределена печалба от минали години	19	0.76	11	0.44
4.	Непокрита загуба от минали години	(18)	(0.72)	(18)	(0.72)
4.	Други резерви				
5.	Резултат от текущия период	(11)	(0.44)	8	0.32
ОБЩО:		2514	100.00	2525	100.00

- Коефициент на финансова автономност:

№	Наименование	2013	2012
1.	Собствен капитал	2514	2525
2.	Пасиви	105	111

Коефициент за 2012 година 2525/111 = 22.75

Коефициент за 2013 година 2514/105 = 23.94

Ползваните източници на ликвидност на “ЕЙ ПРОПЪРТИ” ЕАД до момента на изготвяне на настоящия доклад са основно вътрешни – собствен капитал и постъпления от основната дейност.

Представените в пасива на счетоводния баланс задължения са текущи. -

• Коефициенти за ликвидност

		2013	2012
1.	Коефициент обща ликвидност	1.72	1.65
2.	Коефициент бърза ликвидност	1.72	1.65
3.	Коефициент абсолютна ликвидност	0.01	0.00

1.1.Капиталови ресурси - капиталовата структура на дружеството съгласно счетоводния баланс към 31.12.2013г. е както следва:

		2013 г.	2012 г.	Разлика
Показатели		Стойност	Стойност	Стойност
Собствен капитал	1	2514	2525	-11
Дълготрайни активи	2	2437	2463	-26
Краткотрайни активи	3	181	173	7
Краткосрочни задължения	4	105	105	0
Нетен оборотен капитал (3-4)	5	76	68	7
Пасиви (дългосрочни и	6	105	111	-6

краткосрочни)				
---------------	--	--	--	--

.Резултати от дейността

„ЕЙ ПРОПЪРТИ” ЕАД е специализирала своята дейност в областта на отдаване под наем на недвижими имоти. През 2013г. са реализирани приходи на обща стойност 59 хил. лева.

		2013	2012	
Показатели	№	Стойност	Стойност	Стойност
Приходи от обичайна дейност	1	59	70	(11)
Разходи от обичайна дейност	2	69	61	8
Печалба/загуба от обичайната дейност	3	(11)	9	(20)
Балансова печалба/загуба /след данъчно обл./	4	(11)	8	(19)

Рискове пред дружеството

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес, по – конкретно върху възвращаемостта на инвестициите във фирмата. Степента на политическия риск се определя от вероятността за промени в икономическата политика или законодателството на страната, което от своя страна ще повлияе неблагоприятно върху стопанския и инвестиционен климат във фирмата.

Ценови риск

Цените на стоките и услугите,които дружеството предоставя, са изцяло съобразени с пазарните условия в България и отразяват всички финансово-икономически промени в икономиката.

Свързани лица

Свързани лица – когато едното лице е в състояние да контролира другото или

да упражнява върху него значително влияние при вземане на решения от финансово-стопанския живот на фирмата.

Те могат да бъдат юридически и физически лица в т.ч. – управленски персонал.

Сделки между свързани лица – прехвърляне на активи или пасиви между тях, без да е задължително прилагане на характерната за сделката справедлива цена.

През 2013г. дружеството е имало взаимоотношения с "АЛМАПЛАСТ" ЕООД и с АЛФАКОМЕРС ГРУП ЕООД във връзка с договори за отдаване под наем на недвижими имоти.

Договорената цена е 15 лв. на кв. м. застроена площ.

Сделките между свързаните лица са сключени при условия, които не се различават съществено от тези между несвързаните лица.

I. Важни събития настъпили след годишното приключване

Към настоящия момент на управителните органи на дружеството не са известни други събития, които биха оказали съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

II. Договори по чл.240б от Търговския закон

През 2013г. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с дружеството по чл.240б от ТЗ.

III. Управление

Начислените възнаграждения на членовете на СД през 2013г. са в размер на 6000.00 лв.

Членове на СД участват в управлението и на "АЛМАПЛАСТ" ЕООД.

7. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите

счетоводни резултати. Освен финансовия отчет в съответствие с националното законодателство с изготвен и счетоводен отчет в съответствие с Националните стандарти на финансовите отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че прилага адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31.12.2013 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Към датата на съставяне на ГФО не са настъпили събития, влияещи върху данните на годишния отчет на дружеството.

10. 02. 2014 г.

гр. БОТЕВГРАД

Съставител:

СД - Председател:

