

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
към 31.12.2012 г.

ЕИК 200663143

Актив	Раздели, групи, статии	Сума (в хил.лева)		Раздели, групи, статии	Сума (в хил.лева)		Пасив
		Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година	
	a	1	2		1	2	
Б. Нетекущи активи				А. Собствен капитал			
III. Дълготрайни Финанс. Активи				I. Записан капитал	279		279
1. Дългосрочни инвестиции		229	229	V. Натрупана печалба/загуба	(2)	(2)	(2)
Общо за раздел В:		229	229	- непокритата загуба от м. г.	(2)	(2)	(2)
В. Текущи (краткотрайни) активи				Общо група V	(2)	(2)	(2)
IV. Парични средства		47	48	VI. Текуща печалба	(1)		
Общо за раздел В:		47	48	Общо за раздел А:	276	277	277
СУМА НА АКТИВА		276	277	СУМА НА ПАСИВА	276	277	

Дата
01.03.2013 г.

Съставител:
Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова

Изп. директор:
Ник Пропъртис ЕООД
представявано от Николай Георгиев

Заверил съгласно одиторски доклад:

0071 Иванка Маринова
Регистриран одитор

"ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
Варна, България
Varna, Bulgaria
ИМОТИ DOBRINISHTE

О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
за 2012 г.

ЕИК 200663143

Наименование на разходите	Сума /в хил.лв/		Наименование на приходите	Сума /в хил.лв/	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ			Б. ПРИХОДИ		
1. Разходи за суровини и материали	1		Общо приходи от оперативна дейност		
- разходи за външни услуги	1		Общо финансови приходи		
Общо разходи за оперативна дейност	1				
Общо финансови разходи					
5. Печалба от обичайна дейност			4. Загуба от обичайната дейност		
Общо разходи	1		Общо приходи		
6. Счетоводна печалба			5. Счетоводна загуба	1	
7. Разходи за данъци от печалбата					
8. Печалба			6. Загуба	1	
Всичко	1		Всичко	1	

Дата
01.03.2013 г.

Съставител:
Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова

Изп. директор:
Ник Пропъртис ЕООД
представявано от Николай Георгиев

Заверил съгласно одиторски доклад:



ОТЧЕТ
за паричните потоци
на "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
за 2012 г.

ЕИК 200663143

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци свързани с търговски контрагенти		1	(1)			
Всичко парични потоци от основна дейност (А)		1	(1)			
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)						
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емисия и обр. изкупуване на ценни книжа						
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)						
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		1	(1)			
Д. Парични средства в началото на периода			48			48
Е. Парични средства в края на периода			47			48

Дата
01.03.2013 г.

Съставител:
Марияна Кръстева Кръстева-Стойнова

Изп. директор:
Ник Пропъртис ЕООД
представявяне от Николай Георгиев

Заверил съгласно одиторски доклад

0071 **Иванка Маринова**
Регистриран одитор

"ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
Варна, България
Varna, Bulgaria
IMOTI DOBRINISHT

ОТЧЕТ
за собствения капитал
на "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
за 2012 г.

ЕИК 200663143

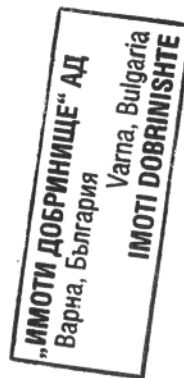
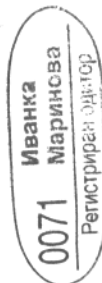
Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законот и	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределен а печалба	Непокрита загуба		
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	279								(2)		277
2. Финансов резултат за текущия период										(1)	
Собствен капитал към края на отчетния период	279								(2)	(1)	276

Дата
01.03.2013 г.

Съставител:
Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова

Изп. директор:
Ник Пропъртис ЕООД
представявяващо: Николай Георгиев

Заверил съгласно одиторски доклад:



СПРАВКА
за нетекущите (дълготрайните) активи към 31.12.2012 година
на "ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД

ЕИК 200663143

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Амортизация				Последваща оценка		Преоцене на амортизация в края на периода (11+12-13)		Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпите през годината	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление	Преоценена стойност (4+5-6)	в началото на периода	начислена през периода	Отчислена през периода	в края на периода (8+9-Увеличение)	Намаление	амортизация в края на периода (11+12-13)	амортизация в края на периода (7-14)	
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
II. Дълготрайни материални активи															
III. Дълготрайни нематериални активи															
Дългосрочни финансови активи															
Дългосрочни инвестиции	229			229			229								229
Общо за група III:	229			229			229								229
Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)	229			229			229								229

Дата
01.03.2013 г.

Съставител:
Марияна Кръстева-Стоянова

Изм. директор:
Ник Проппъртис ЕООД
представяване от Николай Георгиев

"ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ" АД
Варна, България
Varna, Bulgaria
IMOTI DOBRINISHTE

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на Акционерно дружество „Имоти Добринище“

ЕИК 200663143

Адрес на управление: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8

Счетоводната политика е разработена при стриктно спазване на основните принципи, заложиени в Закона за счетоводството, НСФОМСП и други закони и подзакони актове, касаещи счетоводния процес. Вътрешните нормативни актове на предприятието се определят със решения съвета на директорите. Със счетоводната политика се цели постигане на еднакво счетоводно третиране на еднородни по характер сделки и събития, с оглед получаване на съпоставима счетоводна информация, необходима за нуждите на управлението и изготвянето на достоверни финансови отчети.

Оценъчната база за изготвяне на отчета е хиледи лева.

А. Общи положения

1. Основни счетоводни принципи (основни предположения):

- 1) Текущо начисляване.
- 2) Действащо предприятие.
- 3) Предпазливост.
- 4) Съпоставимост между приходите и разходите.
- 5) Предимство на съдържанието пред формата.
- 6) Запазване на счетоводната политика.
- 7) Независимост на отделните отчетни периоди. Предприятието осъществяват счетоводството на основата на документалната обосновааност на стопанските операции и факти, като спазват изискванията за съставянето на документите съгласно действащото законодателство.

2. Качествени характеристики (изисквания) на финансовите отчети

- 1) Разбираемост.
- 2) Уместност.
- 3) Надеждност.
- 4) Сравнимост.

3. Счетоводна система

- 1) Всеобхватно хронологично регистриране на счетоводните операции.
- 2) Систематични счетоводни регистри за обобщаване на счетоводната информация, които се откриват в началото на отчетния период и се приключват в неговия край.
- 3) Синтетични и аналитични счетоводни регистри, както и равенство и връзка между тях.
- 4) Междинно /при необходимост/ и годишно приключване на счетоводните регистри, съставяне на оборотна ведомост.
- 5) Изменения в извършените счетоводни записвания чрез съставяне на коригиращи счетоводни статии.
- 6) Прилагане на индивидуален сметкоплан.
- 7) Предприятието води най-малко следните счетоводни регистри за хронологично и синтетично отчитане - Хронологичен регистър за въведените счетоводни записвания, Оборотна ведомост, Дневник главна книга.

4. Основна дейност и управление

Основна дейност на дружеството е Придобиване, управление, експлоатация, продажба или отдаване под наем на недвижими имоти.

Предприятието се представлява от Георги Стоянов Ангелков и „Ник Пропъртис“ ЕООД. Дружеството се управлява с едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Членовете му към датата на баланса са Георги Стоянов Ангелков, Георги Ганчев Дюлгяров, „Джи Енд Джи Инвестмънт“ ЕООД и „Ник Пропъртис“ ЕООД.

Регистрираният капитал е 279358 лева и е изцяло внесен към балансовата дата. Капиталът е разделен на 279358 поименни акции с номинал 1 лев. Акции са с право на глас, дивидент и ликвидационен дял. Привилегировани акции не са издавани. Дружеството е вписано в търговския регистър на 27.03.2009 година.

Учредяването на дружеството (набирането на капитала) е извършено чрез парична вноска от записалите акции акционери в размер на 50 хил. лева и апорт на недвижими имоти (земя) с оценка равна 229 хил. лева.

Дружеството не е регистрирано по Закона за данъка върху добавената стойност.

Б. Счетоводна политика

1. Стоково-материални запаси

Доставната стойност представлява сумата от всички разходи по закупуването и преработката, както и от други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние.

Разходите по закупуването включват покупната цена, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци и акцизи, разходите по доставката и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите и стоките в готов за тяхното използване вид. Не се включват в разходите по закупуване складовите разходи за съхранение на материалните запаси, административните разходи, финансовите разходи и извънредните разходи. Те се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени.

Използваният метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е методът на „средно претеглената стойност“, при който стойността за всяка единица стоково-материален запас се определя от сбора на стойността на наличните сходни стоково-материални запаси в началото на периода и стойността на сходните закупени или произведени през периода стоково-материални запаси, който сбор се разделя на количеството им към момента на отписване.

Съгласно приложимото счетоводно законодателство дружеството извършва инвентаризация на всички активи към края на отчетната година. При проведената инвентаризация към 31.12.2012 година липси и излишъци не са установени.

2. Амортизации

Амортизацията се начислява на база на линейния метод. Дружеството не притежава амортизируеми активи към балансовата дата. Определена е нулева остатъчна стойност на активите си в употреба.

3. Промени в счетоводната политика и фундаментални грешки

За фундаменталните грешки по смисъла на СС-8 „Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика“ се прилага препоръчителният подход, при който грешката се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години, а сравнителната информация от предходния отчетен период се преизчислява.

При представянето на настоящия отчет не са извършвани корекции поради открити грешки. Такива не са установени.

4. Събития след балансовата дата

Отчетът отразява напълно финансовото състояние на дружеството към балансовата дата и няма събития след нея, които да имат значение за него и следва да бъдат оповестени като важни за информативната му стойност, вярно представяне и разбиране.

5. Данъци от печалбата

За 2012 година дружеството е реализирало счетоводен финансов резултат загуба в размер на 269.00 лева. След преобразуване за данъчни цели финансовият резултат е загуба в размер на 269.00 лева.

Дружеството не дължи за отчетната 2012 година данък върху печалбата според действащото данъчно законодателство.

Дружеството няма задължение за авансово внасяне на данък през отчетната 2013 година.

Не са отчетени облагаеми и намаляеми разлики по отсрочени данъци.

6. Дълготрайни материални активи

Предприятието класифицира като дълготрайни материални и нематериални активи тези, които отговарят на изискванията за такива според приложимите счетоводни стандарти. След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Разходите свързани с експлоатацията на активите се отчитат като текущ разход за периода на възникването им. С последващите разходи, свързани с отделен дълготраен актив, се коригира балансовата /преносната/ стойност му, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената очаквана ефективност на съществуващия актив.

Възприет е стойностен праг на значимост 700.00 лева, като активите отговарящи на критериите за дълготрайни активи със стойност по-ниска от определения стойностен праг се признават в годината на въвеждането им в употреба като текущ разход за периода.

Дружеството не извършва и не е извършвало разходи за развойна и изследователска дейност.

Активи, които се извеждат временно от употреба - за ремонтване, за подобрения, за консервиране и т.н. не се отписват. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващото му въвеждане отново в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали.

Балансовата стойност на временно извадените от употреба активи към балансовата дата е нула лева.

Балансовата стойност на дълготрайните материални активи с ограничения върху правото на собственост по групи е нула лева.

Поетите ангажименти за придобиване (различни от лизингови) на дълготрайни материални както и нематериални активи, включително и извършените авансови плащания към балансовата дата се равняват на нула лева.

7. Лизинг

Дружеството не е страна по сключени лизингови договори под никаква форма.

8. Приходи

Дружеството признава приход, когато предприятието има икономическа изгода свързана със сделката, като сумата на прихода може да бъде изчислена, както и направените разходи, които са или ще бъдат извършени във връзка с нея могат надеждно да бъдат измерени. Приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи при спазване на принципа на съпоставимост между приходите и разходите. Предприятието не признава приход, когато разходите за него не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава като задължение под формата на разчет.

През текущия период дружеството е реализирало нетни приходи от продажби в размер на нула лева.

9. Разходи

Разходите за външни услуги са във връзка с изготвянето и заверката на годишния финансов отчет.

Няма разходи, които да са съществени и за които да няма достатъчна информация и следва да бъдат оповестени допълнително.

10. Дарения, отписани задължения и вземания, заеми и финансираня

Дружеството не е получавало или извършвало дарения или финансираня през отчетния период.

11. Обезценки на активи

Предприятието периодично извършва сравнение на балансовата стойност на активите с тяхната възстановима стойност /без стоково-материални запаси/ в това число и отсрочените данъчни активи, активите придобивани чрез договор за строителна дейност, активи произтичащи от доходи на персонала, биологични активи отчитани по справедлива стойност намалена с очаквани загуби от продажбата им и финансовите активи включени в обхвата на СС 32. Когато възстановимата стойност е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка и се отчита като текущ разход за дейността.

Предприятието преценява към всяка дата на изготвяне на финансовите си отчети, дали загубата от обезценка призната в предходни периоди все още съществува или е намаляла. При установяване на възстановяване, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност, но не повече от балансовата му стойност която би била определена за конкретния актив, ако не са били извършвани обезценки. Това увеличение представлява възстановяване на загуба от обезценка и се отнася като текущ приход в Отчета за приходите и разходите на дружеството.

Дружеството няма отчетени обезценки на активи и приходи от възстановени такива.

Извършена е проверка на стоково-материалните запаси към 31.12.2012 година. Дружеството не е отчело разлика между отчетната и нетната реализируема стойност. Не са дадени като залог никакви материали и стоки.

12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти представляват земи и сгради използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем или притежавани с цел увеличаване на капитала, като те не се използват за административни или производствени нужди. Когато имотът се използва освен за генериране на приходи от наем или друг вид преотдаване, но и за дейността на предприятието и не може да се раздели, същият се класифицира съобразно относителния дял.

Инвестиционните имоти се отчитат първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване за инвестиционните имоти се прилага „Модела на историческата цена“, като преносната стойност е цената на придобиване намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Последващи разходи свързани с определен инвестиционен имот се отчитат в увеличение на балансовата му сума, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават като разход за периода, в който са възникнали.

Като инвестиционни имоти дружеството е класифицирало земите апортирани в капитала му. Дружеството не е извършвало разходи за поддръжката им или подобрения, които биха рефлектирвали положително върху очакваните приходи от тях или биха увеличили пазарната им стойност. Върху тях няма учредени ограничения, както и те не са използвани като обезпечения под никаква форма. Балансовата стойност на притежаваните инвестиционни имоти от дружеството е 229 хил. лева. Начислената амортизация към балансовата дата е нула лева. Няма класифицирани имоти като такива държани за продажба. През периода няма начислени или възстановени загуби от обезценка върху тях.

13. Свързани лица

Не са реализирани сделки със „свързани лица“ според определението на понятието в счетоводното и данъчно законодателство.

14. Финансови инструменти

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента. Финансов актив и финансов пасив се признава в предприятието чрез използване на метода „дата на уреждане“. Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното признаване по цена на придобиване, която включва: справедливата стойност на даденото при финансовия актив или полученото за него при финансовия пасив вложение.

Дружеството отписва изцяло или частично финансовите си активи и финансовите си пасиви единствено когато договорените права/задължения по тях бъдат погасени.

15. Възнаграждения на наетия и управленския персонал

Средно наетия през 2012 година в дружеството персонал е нула работници/служители без управителите. Към балансовата дата дружеството няма нает персонал. Брунтите възнаграждения на персонала са нула лева. Възнаграждения на управителите не са начислявани.

16. Непогасени разчети в отчета по повод възникнали през годината приходи и разходи

Предприятието няма значими стойности на приходи или разходи отчетени в Отчета за приходите и разходите, които да не са уредени към балансовата дата и които следва да бъдат оповестени отделно в настоящото приложение.

17. Парични средства и дивиденди

Към балансовата дата паричните позиции и разчети във валута различна от български лев на дружеството биват преоценени по заключителен курс на Българска Народна Банка.

Дружеството няма блокирани суми по срочни влогове и депозити. Всички парични средства са разполагаеми.

18. Консолидирани финансови отчети и инвестиции в дъщерни предприятия.

Предприятие, което се контролира от друго предприятие (предприятие майка) е дъщерно предприятие. В индивидуалния отчет инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Дружеството няма инвестиции в дъщерни предприятия.

19. Инвестиции в асоциирани предприятия

Предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно предприятие, нито смесено такова, се класифицира като асоциирано предприятие. За значително влияние се приема притежаването пряко или косвено на двадесет или повече процента от правата на глас в

предприятието, в което е инвестирано. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат в индивидуалния отчет по метода на собствения капитал.

Дружеството няма инвестиции в асоциирани предприятия.

20. Отчитане на дялове в смесени предприятия

Смесени предприятия са предприятия, в които по силата на договорно взаимоотношение между две или повече страни, стопанска им дейност подлежи на съвместен контрол. В дружеството участията си в съвместно контролирана стопанска единица се отчитат по метода на собствения капитал.

Дружеството няма инвестиции в смесени предприятия.

21. Провизии и условни задължения

Провизиите, представляват текущи задължения на предприятието, произтичащи от минали събития, уреждането, на които се очаква да породи необходимост от изходящ поток от ресурси. Провизиите се признават и отчитат като текущи разходи тогава, когато са изпълнени следните условия:

- предприятието има сегашно задължение в резултат от минали събития
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим изходящ поток ресурси
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса.

Условни задължения са такива задължения, които могат да се класифицират като:

а) възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието, или

б) настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:

- не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, включващи икономически ползи, или

- размерът на задължението не може да бъде определен с достатъчна степен на надеждност.

Условните задължения не се признават като пасиви във баланса.

Дружеството няма отчетени провизии и условни задължения под никаква форма към балансовата дата.

22. Основни икономически показатели

	2012	2011	изменение
Рентабилност на приходите	-	-	-
Рентабилност на собствения капитал	(0.004)	0.000	(0.004)
Рентабилност на пасивите	-	-	-
Обща ликвидност	-	-	-
Абсолютна ликвидност	-	-	-
Коефициент на платежоспособност	(47.000)	-	-
Съотношение кр.активи към дълг. активи	0.000	0.000	0.000
Коефициент на обращаемост	-	-	-
Дебиторска към кредиторска задължнялост	-	-	-

Някой показатели не са изчислени поради липса на изходни данни за тях към балансовата дата.

01.03.2013

Съставил:

Марияна Кръстева Кръстева-Стоянова

Изпълнителен директор:

„Ник Пропъртис“ ЕООД

представявано от Николай Георгиев

„ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ“ АД
Варна, България
Varna, Bulgaria
IMOTI DOBRINISHTE

„Имоти Добринище” АД

Седалище: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 офис 8
ЕИК по Булстат: 200663143

Годишен доклад за дейността за 2012 г.

1. Общи положения

Дружеството е вписано в Търговския регистър на 27.03.2009 година.

Дружеството е с едностепенна система на управление състояща се от Съвет на директорите в състав от 4 членове. Към датата на изготвяне на настоящия доклад съветът на директорите е в състав Георги Стоянов Ангелков, Георги Ганчев Дюлгяров, „Джи Енд Джи Инвестмънт” ЕООД и „Ник Пропъртис” ЕООД.

Капиталът на дружеството се състои от 279358 поименни акции с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял. „Имоти Добринище” АД е дружество нерегистрирано по Закона за данъка върху добавената стойност.

Седалището и адресът на управление е: гр.Варна ул.Никола Вапцаров 3 ет.4 оф.8.

Основна дейност на дружеството е: Придобиване, управление, експлоатация, продажба или отдаване под наем на недвижими имоти.

2. Преглед на дейността

Дружеството през отчетната 2012 година не реализира приходи от дейността. Финансовият резултат за отчетния период е загуба в размер на 0.3 хил. лева. Дружеството няма нает персонал по трудови правоотношения. Сложната обстановка в икономически план в България кара управителният орган да вземе решение за ненавлизане на пазара до края на отчетния период. Дружеството притежава 229 хил. лева имоти под формата на земя. Не е кандидатствано за специални разрешителни и лицензи.

3. Събития след балансовата дата

Няма важни събития след датата на финансовия отчет, които да са от голяма значимост за дружеството и да бъдат представени в настоящия доклад.

4. Очаквания на ръководството за развитието на дружеството

Управителният орган на дружеството е класифицирал притежаваните имоти като такива за отдаване им под наем с цел реализиране на приходи и продажба. Дружеството вижда като възможност за реализиране на това намерение втората половина на 2013 година, като очаква да се засили търсенето към недвижимите имоти на българския пазар.

5. Дейност в областта на развойната и научноизследователска и дейност

Дружеството не развива научноизследователска и развойна дейност.

6. Информация свързана с финансовия риск

Дружеството извършва премерени ходове от гледна точка на възникване на търговски взаимоотношения с нови за него контрагенти, планира количествата на закупените суровини и материали, както и точния момент за това. Не се очакват сътресения за него, дори при драстични изменения в ценовите равнища, предвид сферата на дейността на дружеството, като не се е налагало да бъдат закупени необичайно количество материали.

Кредитния риск на дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорени финансови задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Кредитната политика на дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия за извършване сделки.

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството ще се опитва да задържа своята ликвидност в приемливи граници спрямо своята дейност, която по своя характер не е така динамична каквато динамика може да се наблюдава в други сфери на икономиката. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат изискуемите задължения към всеки един момент при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията му.

Пазарен риск е вероятността при промяна на пазарните цени, курса на чуждестранна валута, лихвените проценти или цените на капиталовите инструменти да доведе до намаляване на дохода на дружеството или негативно засягане стойността на неговите инвестиции. Пазарният риск за него е минимален, тъй като същото няма банкови кредити към края на отчетния период и всички договори с клиенти се сключват в лева и евро.

7. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма регистрирани свои клонове в страната и извън нея.

8. Информация свързана с капитала

Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции през изминалия отчетен период.

9. Основни икономически показатели

Показателите са подбрани на такава база, че да обхващат най-важните аспекти в анализа на едно действащо предприятие.

	2012	2011	изменение
Рентабилност на приходите	-	-	-
Рентабилност на собствения капитал	(0.004)	0.000	(0.004)
Рентабилност на пасивите	-	-	-
Обща ликвидност	-	-	-
Абсолютна ликвидност	-	-	-
Коефициент на платежоспособност	(47.000)	-	-
Съотношение кр.активи към дълг. активи	0.000	0.000	0.000
Коефициент на обращаемост	-	-	-
Дебиторска към кредиторска задлъжнялост	-	-	-

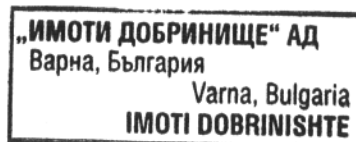
Някои показатели не са изчислени поради липса на изходни данни за тях към балансовата дата.



„Ник Пропъртис“ ЕООД представлявано от Николай Георгиев
Изпълнителен директор

01.03.2013 г.

„Имоти Добринище“ АД



До акционерите в
„ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ” АД
гр.Варна

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ” АД гр.Варна, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2012 г., отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за осигуряване изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики

и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

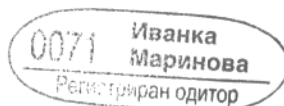
Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „ИМОТИ ДОБРИНИЩЕ” АД гр.Варна към 31 декември 2012 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството (чл.38, пар.4), ние се запознахме с годишния доклад на ръководството за дейността на дружеството през 2012 г. Този доклад не представлява част от финансовия отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността се носи от ръководството на дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в годишния финансов отчет за същия период.


Иванка Маринова



(Подпис на одитора)

20.06.2012

(Дата на одиторския доклад)

гр.Варна, ж.к. „Чайка”
бл.60, вх.”Е”, ап.73

(Адрес на одитора)