ММ ИНВЕСТ 2013 АД
Доклад на независимия одитор
Доклад за дейността
Годишен финансов отчет
31 декември 2016 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Доклад за дейността	1-4
Счетоводен баланс	5-6
Отчет за приходите и разходите	7-8
Отчет за паричните потоци	9-10
Отчет за собствения капитал	11
Приложение към финансовия отчет	12-21

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
ММ ИНВЕСТ 2013 АД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ММ ИНВЕСТ 2013 АД („Дружеството“), съдържащ счетоводния баланс към 31 декември 2016 г. 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 2016 г. 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 независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

Ръководството носи отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

- 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.

Ние предоставяме също така на Ръководството, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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 изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР – продължение

организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016, утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. и допълнени от дата 06.02.2017 г. 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 това 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 финансовия отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска – *Управител*
Република България, София, 04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на Дружеството и неговото финансово състояние

ММ Инвест 2013 АД (Дружеството) е акционерно дружество, основано през 2014 г. и обявено в Агенция по вписванията на 26.03.2014 г.

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 24 739 обикновени поименни акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за една акция.

Към 31 декември 2016 г. капиталът на Дружеството възлиза на 247 390 лв.

Акционери в Дружеството от 14.12.2016 г. са:
1. Владислав Методиев Кирилов;
2. Кирил Иванов Кирилов.

Седалище и адрес на управление на Дружеството: България, гр. Перник, ул. Силистра № 31.

Предмет на дейност: Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

Към 31 декември 2016 г. членове на съвета на Директорите са:
- Цветелина Красимирова Любенова
- Даниела Георгиева Симеонова
- Лъчезар Боянов Методиев

Дружеството се представлява от Кирил Иванов Кирилов – Изпълнителен директор и Владислав Методиев Кирилов – Председател на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2016 г. в Дружеството няма зает персонал.

През 2016 година приходите от дейността на Дружеството възлизат на 30 хил. лева.

Финансовият резултат е печалба в размер на 206,84 лева.

Към 31 декември 2016 година паричните средства на дружеството възлизат на 14 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите от продажби през 2016 г. са формирани от отдаване под наем на собствени сгради и продажба на стоки.

Приходите на дружеството са, както следва:

(хил.лв.)	2016	2015
Приходи от продажби на стоки	24	-
Приходи от продажби на услуги	6	7
Общо	**30**	**7**

Приходите от продажби през 2016 г. в сравнение с 2015 г. са увеличени с 23 хил. лв., което представлява 328,57% повече.

Оперативните и административните разходи на дружеството са структурирани, както следва:

(хил. лв.)	2016	2015
Разходи за външни услуги	2	1
Разходи за амортизация и обезценка	6	6
Други разходи	21	1
- балансова стойност на продадени стоки	*20*	-
Общо	**29**	**8**

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2016 г. в сравнение с 2015 г. се е увеличил с 21 хил. лв. или с 262,50% повече.

Финансовите резултати на дружеството са, както следва:

(хил. лв.)	2016	2015
Финансов резултат от дейността	**1**	**(1)**
Разходи за лихви	(1)	-
Финансов резултат преди данъци	**-**	**(1)**
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	**-**	**(1)**

Финансовият резултат за 2016 г. преди данъци е увеличен с 1 хил. лв. или 100 % в сравнение с 2015 г.

Балансовите стойности на дългосрочните инвестиции по групи са, както следва:

(хил. лв.)	2016	2015
Земя /инвестиционен имот/	112	112
Сгради /инвестиционен имот/	128	134
Всичко дългосрочни инвестиции	**240**	**246**

Балансовите стойности на дълготрайните нематериални активи по групи са, както следва:

(хил. лв.)	**2016**	**2015**
Право на строеж	3	3
Всичко дълготрайни нематериални активи	**3**	**3**

Показатели за финансово-счетоводен анализ	**2016**	**2015**
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат / Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-	-0,143
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат / Собствен капитал)	-	-0,004
Ефективност на приходите		
(Разходи за дейността / Приходи от дейността)	0,967	1,143
Коефициент на обща ликвидност		
(Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения)	15	14
Коефициент на бърза ликвидност		
(Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	15	14
Коефициент на абсолютна ликвидност		
(Парични средства / Текущи задължения)	14	14
Коефициент на финансова автономност		
(Собствен капитал / Привлечен капитал)	15,125	11,524
Коефициент на задлъжнялост		
(Привлечен капитал / Собствен капитал)	0,066	0,087

1.2 Оперативен и технически доклад

За 2017 г. се очаква печалба от основната дейност.

През 2016 г. Дружеството не е осъществило проекти.

2. Събития след датата, към която е съставен Годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на ММ Инвест 2013 АД е изготвен към 31 декември 2016 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 11.03.2017 година.

На 10.01.2017 г. е проведено Извънредно Общо събрание на акционерите, с което се избира нов Съвет на директорите. Промяната е вписана в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 24.01.2017 г. Новите членове на Съвета на директорите са:

1. Цветелина Красимирова Любенова;
2. Владислав Методиев Кирилов;
3. Кирил Иванов Кирилов.

На 10.01.2017 г. е проведено заседание на Съвета на директорите, с което се освобождава Цветелина Красимирова Любенова от длъжност Изпълнителен директор. Избират се нови Изпълнителен директор Кирил Иванов Кирилов и председател на Съвета на директорите Владислав Методиев

Кирилов, като се овластяват да представляват дружеството пред трети лица и да извършват текущото му управление. Промяната е вписана в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 24.01.2017 г.

Няма други значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на счетоводния баланс, които да променят финансовите отчети към 31 декември 2016 г.

3. Основни рискове, пред които Дружеството е изправено

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен и лихвен риск. Въпреки това Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

Търговските и другите вземания на Дружеството се управляват активно от ръководството, така че да се избегне концентрацията на кредитен риск.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано с разширяване на дейността чрез отдаване под наем на всички недвижими имоти.

11.03.2017 година

Ръководител:
/Кирил Кирилов/

Ръководител:
/Владислав Кирилов/

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	сума (в хил.лв.) 2016	сума (в хил.лв.) 2015
а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи		
I. Нематериални активи		
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	3	3
Общо за група I:	**3**	**3**
II. Дългосрочни финансови активи		
1. Дългосрочни инвестиции	240	246
Общо за група II:	**240**	**246**
Общо за раздел А:	**243**	**249**
Б. Текущи (краткотрайни) активи		
I. Вземания		
1. Вземания от клиенти и доставчици	1	-
Общо за група I:	**1**	**-**
II. Парични средства, в т. ч.:	**14**	**14**
- в брой	*13*	*12*
- в безсрочни сметки (депозити)	*1*	*2*
Общо за група II:	**14**	**14**
Общо за раздел Б:	**15**	**14**
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	**258**	**263**

Съставител
Елена Василева

11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС (продължение)

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	сума (в хил.лв.) 2016	сума (в хил.лв.) 2015
а	1	2
А. Собствен капитал		
I. Записан капитал	**247**	**247**
II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	**(5)**	**(4)**
- непокрита загуба	*(5)*	*(4)*
Общо за група II:		
III. Текуща печалба (загуба)	**-**	**(1)**
Общо за раздел А:	**242**	**242**
Б. Задължения		
1. Задължения към доставчици, в т. ч.:	-	1
до 1 година	-	*1*
2. Задължения към предприятия от група, в т. ч.:	-	20
над 1 година	-	*20*
3. Други задължения	16	-
до 1 година	*1*	-
над 1 година	*15*	
- данъчни задължения, в т.ч.:	1	-
до 1 година	*1*	-
Общо за раздел Б, в т. ч.:	**16**	**21**
до 1 година	*1*	*1*
над 1 година	*15*	*20*
СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	**258**	**263**

Съставител
Елена Василева
11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ

а	сума (в хил.лв.) 2016 1	сума (в хил.лв.) 2015 2
А. Разходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	2	1
а) външни услуги	*2*	*1*
2. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	6	6
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	*6*	*6*
- разходи за амортизация	*6*	*6*
3. Други разходи	21	1
а) балансова стойност на продадени активи	*20*	-
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3)	**29**	**8**
4. Разходи за лихви и други финансови разходи	1	-
Общо финансови разходи (4)	**1**	**-**
Общо разходи (1+2+3+4)	**30**	**8**
Всичко (Общо разходи)	**30**	**8**

Съставител
Елена Василева
11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 148 БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
(продължение)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ

а	сума (в хил.лв.) 2016 1	сума (в хил.лв.) 2015 2
Б. Приходи		
1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	30	7
а) стоки	*24*	*-*
б) услуги	*6*	*7*
Общо приходи от оперативна дейност (1)	**30**	**7**
2. Загуба от обичайна дейност	-	1
Общо приходи (1)	**30**	**7**
3. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	-	1
4. Загуба (3)	-	1
Всичко (Общо приходи+4)	**30**	**8**

Съставител
Елена Василева
11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

сума (в хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	2016 Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	2	3
А. Парични потоци от основна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	35	27	8
Други парични потоци от основна дейност	-	1	(1)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**35**	**28**	**7**
Б. Парични потоци от финансова дейност			
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	7	(7)
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	**-**	**7**	**(7)**
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	**35**	**35**	**-**
Г. Парични средства в началото на периода			**14**
Д. Парични средства в края на периода			**14**

Съставител
Елена Василева
11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

ММ ИНВЕСТ 2013 АД ПЕРНИК

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО БРЕЙН СТОРМ КОНСУЛТ - ОД ООД София Рег. № 148

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (продължение)

сума (в хил. лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	2015 Постъпления 1	Плащания 2	Нетен поток 3
А. Парични потоци от основна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	9	3	6
Други парични потоци от основна дейност	-	1	(1)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**9**	**4**	**5**
Б. Парични потоци от финансова дейност			
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	65	(65)
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	**-**	**65**	**(65)**
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	**9**	**69**	**(60)**
Г. Парични средства в началото на периода			**74**
Д. Парични средства в края на периода			**14**

Съставител
Елена Василева

11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	**247**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(4)**	**(1)**	**242**
2. Финансов резултат за текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Други изменения в собствения капитал	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	1	-
4. Салдо към края на отчетния период	**247**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(5)**	**-**	**242**
5. Собствен капитал към края на отчетния период	**247**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(5)**	**-**	**242**

Съставител
Елена Василева
11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов

Финансов отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата 04 април 2017 г.

Брейн Сторм Консулт – ОД ООД
Одиторско дружество
Камелия Терзийска - Управител
04 април 2017 г.

Камелия Терзийска
Регистриран одитор

Приложение към Годишния финансов отчет
на ММ ИНВЕСТ 2013 АД
за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

1 Учредяване и регистрация

Дружество ММ ИНВЕСТ 2013 АД, с ЕИК: 202994455 е обявено в Агенция по вписванията на 26.03.2014 г., със седалище и адрес на управление гр. Перник, ул. Силистра № 31. Основният капитал на Дружеството е 247 390 лева.

Акционери в Дружеството от 14.12.2016 г. са:
1. Владислав Методиев Кирилов;
2. Кирил Иванов Кирилов.

Предметът на дейност е даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти. Персонал за отчетната 2016 година няма.

Настоящият финансов отчет е одобрен от Кирил Кирилов и Владислав Кирилов – Изпълнителни директори на 11.03.2017 г.

2 Счетоводна политика

2.1 База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с презумпцията принципа на действащо предприятие.

Дружеството използва историческата цена като база за оценка на своите активи и пасиви.

През 2016 година ММ ИНВЕСТ 2013 АД прилага Националните счетоводни стандарти (НСС), приложими в Република България.

2.2 Общи положения

През 2016 година ММ ИНВЕСТ 2013 АД прилага Националните счетоводни стандарти (НСС), приети с Постановление №394/30.12.2015 г. на Министерски съвет. Промените се правят във връзка с въвеждането в националното счетоводно законодателство на разпоредбите на Директива 2013/34/ЕС относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия, кореспондират със Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2016 г. и са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Приложените промени нямат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

2.3 Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни принципи за текущо начисляване. През текущия отчетен период не са правени промени във възприетата счетоводна политика. За отразяване на фундаментални грешки, както и на промените в счетоводната политика, се прилага препоръчителният подход на СС 8 Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика, ако бъде приложимо.

2.4 Валута

Дружеството води счетоводството си в български лев. През 2016 г. сделки в чуждестранна валута няма осъществени.

2.5 Сравнителни данни

Перата в счетоводния баланс, в отчета за приходите и разходите и в отчета за паричните потоци, представени във финансовия отчет за 2016 година са съпоставими с данните за 2015 година.

3 Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1 Нетекущи активи

Възприетият подход за класифициране на материалните активи като нетекущи е същите да се използват за производството и/или доставката на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели и се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период. При първоначалното придобиване нетекущите активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост 700,00 лв., под който придобитите активи, независимо че притежават критериите на нетекущ актив, се отчитат като текущ разход в момента на придобиването им.

Дружеството признава в стойността на съответния актив, последващите разходи, свързани с дълготрайния материален актив, когато е вероятно, че тези разходи ще доведат до бъдеща икономическа изгода над тази от първоначално оценената ефективност. Всички други последващи разходи се признават за разход през периода, през който са направени.

Амортизацията на дълготрайните материални активи и дълготрайните нематериални активи е начислявана, като е прилаган линейният метод. По групи активи се прилагат следните срокове на полезен живот:

- сгради – 25 години;
- машини, съоръжения и производствено оборудване - 3 години;
- автомобили - 4 години;
- компютри, периферни устройства за тях, софтуер, мобилни телефони – 2 години;
- офис обзавеждане – 2 години;
- право на ползване – 25 години

3.2 Инвестиционни имоти

Дружеството класифицира земи и сгради, държани за получаване на приходи от наем, като инвестиционни имоти.

Като инвестиционни имоти следва да се класифицират:

а) земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност;

б) земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако предприятието не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване стойността на капитала);

в) сграда, която се държи от отчитащото се предприятие и е отдадена по един или повече оперативни лизинги;

г) сграда, която не се ползва, но се държи от отчитащото се предприятие с цел да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинги.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка.

След първоначалното признаване Дружеството е избрало модел на оценка цена на придобиване.

3.3 Материални запаси

Материалите при тяхното закупуване се оценяват по цена на придобиване, формирана от всички разходи по закупуването и други разходи направени във връзка с доставянето им. Изписването е по средно претеглена цена.

През периода не е отчитана обезценка до нетната реализируема стойност на материалните запаси. Дружеството не е представяло материални запаси, дадени в залог, обезпечение или друга правна тежест.

3.4 Финансови инструменти

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено, когато стане страна в договорните условия на инструмента. Финансовите инструменти, представени в отчета на предприятието са:

- Финансови активи, които включват търговски и други вземания, предоставени заеми, инвестиции държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба;
- Финансови пасиви, които включват получени заеми и други лихвоносни задължения, търговски задължения и други.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;

б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;

- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;

- трансферни данъци и мита и други

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансирания и разпределения на административни и други общи разходи.

Последващо отчитане на финансови активи

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

а) финансови активи, държани за търгуване;

б) финансови активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

а) инвестиции, държани до настъпване на падеж;

б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка в края на всеки отчетен период.

Последващо отчитане на финансови пасиви

След първоначалното признаване предприятието оценява по:

а) амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието, и

б) справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Изисквания при определяне на справедлива стойност на финансови инструменти при последващото им отчитане. Справедливата стойност на финансов инструмент може да се изчисли по надежден начин, когато:

а) непостоянството в обхвата на разумните оценки на справедливата стойност е незначително за даден финансов инструмент, или

б) вероятностите за различните оценки в рамките на обхвата могат да бъдат разумно определени и използвани за пресмятане на справедливата стойност.

Вземанията и задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс към 31 декември 2016 г.

3.5 Парични средства

Паричните средства са краткосрочни финансови активи под формата на парични наличности и/или парични еквиваленти.

Паричните наличности представляват налични пари в брой и безсрочни депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

3.6 Собствен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация към 31 декември 2016 г.
Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира фонд Резервен.
Собственият капитал на дружеството за текущия период е в размер на 242 хил. лв., което включва записан капитал в размер на 247 хил. лв. и натрупана загуба от минали години в размер на 5 хил. лв.

3.7 Валутен риск

Дружеството не е осъществило сделки в чуждестранна валута през 2016 г., поради което не е било изложено на валутен риск.

3.8 Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Към 31.12.2016 г. Дружеството няма неполучени вземания.

3.9 Провизии и сходни задължения

Дружеството признава като задължение /краткосрочна провизия/ недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите при ползването му в следващи периоди.

3.10 Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и данъчна загуба. Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят на база данъчните закони, които са в сила. Дружеството представя отсрочените данъчни активи и пасиви като нетекущи.

3.11 Приходи и разходи

Приходите включват брутните потоци от икономически изгоди, получени от и дължими на предприятието. Не се считат за приходи събраните суми от името на трети лица, като например данък върху добавената стойност, застраховки, суми, събрани от името на възложителя, и други, които предприятието получава, но те не водят до увеличаване на собствения капитал. Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или

подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства. Когато потокът от парични средства се забави, справедливата стойност на плащането може да бъде по-малка от номиналната стойност на получените или подлежащите на получаване парични средства. Разликата между справедливата стойност и номиналната стойност на плащането се признава за лихвен приход.
Приходът се признава, когато:

а) е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;

б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;

в) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;

г) приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходи става при спазване на принципа на съпоставимост между тях.

3.12 Сделки със свързани лица

Основните сделки със свързани лица се състоят от:

Вид сделки	Сума (хил. лева) 2016	Сума (хил. лева) 2015
Покупка на стоки от Идеал Строй ООД	20	-
Получени счетоводни услуги от Идеал Строй ООД	1	-
Продажба на стоки на Мал Мук Хоум АД	24	-
Предоставени услуги по отдаване под наем на имот на Мал Мук 4 ООД	6	-

Салда в края на периода:

Задължения	Сума (хил. лева) 2016	Сума (хил. лева) 2015
По договори за заем от Мал Мук Хоум АД	15	21
Общо	**15**	**21**

Вземания	Сума (хил. лева) 2016	Сума (хил. лева) 2015
По договор за отдаване под наем на имот на Мал Мук 4 ООД	1	-
Общо	**1**	**-**

3.13 Събития след датата, към която е изготвен финансовият отчет

Значими събития и сделки след датата, към която е изготвен финансовият отчет не са настъпили.

4 Пояснителни сведения

4.1 Нетекущи /дълготрайни/ активи

Дълготрайните материални и нематериални активи по балансова стойност са в размер на 243 хил. лв. и са детайлно представени в справка за нетекущите активи към 31 Декември 2016 г., част от настоящото приложение.

Справка

за нетекущите (дълготрайните) активи към 31 декември 2016 г.

(хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ		Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
		В началото на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	**Нематериални активи**															
1.	Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	3	-	-	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
	Общо за група I:	**3**	**-**	**-**	**3**	**-**	**-**	**3**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3**
II.	**Дългосрочни финансови активи**															
1.	Дългосрочни инвестиции	256	-	-	256	-	-	256	10	6	-	16	-	-	16	240
	Общо за група II:	**256**	**-**	**-**	**256**	**-**	**-**	**256**	**10**	**6**	**-**	**16**	**-**	**-**	**16**	**240**
	Общо нетекущи активи (I+ II)	**259**	**-**	**-**	**259**	**-**	**-**	**259**	**10**	**6**	**-**	**16**	**-**	**-**	**16**	**243**

4.2 Парични средства

	2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
В брой	13	12
В банки	1	2
Общо парични средства	**14**	**14**

4.3 Собствен капитал

Към 31 декември 2016 г. регистрираният капитал на ММ ИНВЕСТ 2013 АД е в размер на 247 хил. лв. разпределен в 24 739 бр. акции всяка с номинал 10 лв.

	31 декември 2016 Брой акции	31 декември 2016 %	31 декември 2015 Брой акции	31 декември 2015 %
Владислав Методиев Кирилов	12 370	50,002	-	-
Кирил Иванов Кирилов	12 369	49,998	-	-
Карбхад Лимитид, Белиз	-	-	24 739	100
	24 739	**100**	**24 739**	**100**

4.4 Задължения

		2016 хил. лв.	2015 хил. лв.
1.	Задължения към доставчици, в т. ч.:	-	1
	до 1 година	-	*1*
2.	Задължения към предприятия от група, в т. ч.:	15	20
	над 1 година	*15*	*20*
3.	Други задължения, в т.ч.:	1	-
	Данъчни задължения	*1*	-
	- до 1 година	*1*	-
Общо задължения		**16**	**21**

4.5 Разходи за оперативна дейност

		2016 хил. лв.		2015 хил. лв.
Разходи за външни услуги		**2**		**1**
Одит	*1*		*1*	
Счетоводно обслужване	*1*		-	
Разходи за амортизации		**6**		**6**
Други разходи		**21**		**1**
Балансова стойност на продадени активи	*20*		-	
Данък сгради и такса смет	*1*		*1*	
Общо разходи за оперативна дейност		**29**		**8**

4.6 Финансови разходи

		2016 хил. лв.		2015 хил. лв.
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		**1**		**-**
Разходи за лихви по получени дългосрочни заеми	*1*		-	
Общо финансови разходи		**1**		**-**

4.7 Приходи от дейността

		2016 хил. лв.		2015 хил. лв.
Приходи от продажба на стоки		24		-
Приходи от продажба на услуги, в т.ч.:		6		7
- *наем*	*6*		*7*	
Общо приходи от дейността		**6**		**7**

4.8 Данъци върху печалбата

Счетоводният финансов резултат на Дружеството за 2016 г. е печалба в размер на 206,84 лв. Извършено е преобразуване на финансовия резултат за данъчни цели, в резултат на което е формирана данъчна печалба в размер на 216,44 лв. Дружеството е обложено с текущ данък върху печалбата за 2016 г. в размер на 21,64 лв.

Съставител
Елена Василева

11.03.2017 г.

Ръководител
Кирил Кирилов

Ръководител
Владислав Кирилов