"ИМОТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТ" ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2012 година

гр. Варна

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Счетоводен баланс	3
Отчет за приходите и разходите	7
Отчет за собствения капитал	9
Отчет за паричните потоци	10
Пояснения към финансовия отчет	11

ЕИК по Булстат 103610351

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "ИМОТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТ" ЕООД
към 31 декември 2012 г.

АКТИВ	Сума (в хил. лв.)		ПАСИВ	Сума (в хил. лв.)	
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Предходна година	РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година	Предходна година
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Дълготрайни материални активи			I. Записан капитал	5	5
1. Земи и сгради, в т.ч.:	51	54	II. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:		
- сгради	51	54	- неразпределена печалба	81	45
Общо за група I:	51	54	Общо за група II:	81	45
Общо за раздел А:	51	54	VI. Текуща печалба (загуба)	34	36
Б. Текущи (краткотрайни) активи			Общо за раздел А:	120	86
II. Вземания			Б. Задължения		
1. Други вземания	10	1	1. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
Общо за група II:	10	1	2. Други задължения, в т.ч.	13	13
III. Парични средства, в т.ч:			до 1 година	13	13
- в брой	72	41	- данъчни задължения, в т.ч.:	3	4
- в безсрочни сметки (депозити)		3	Общо за раздел Б	3	4
Общо за група III:		44		13	13
Общо за раздел В:	82	45			
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	133	99	**СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)**	133	99

28.02.2013 г.

Съставител:.....

/Димитринка Стоянова/

Ръководител:.....



/Валери Василев/

ЕИК по Булстат 103610351

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "ИМОТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТ" ЕООД

за 2012 година

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:			1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	30	40
а) външни услуги		3	а) услуги	5	29
2. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	3	2	б) наеми	25	11
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	3	2	Общо приходи от оперативна дейност	30	40
- разходи за амортизация	3	2	2. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	10	6
3. Други разходи, в т.ч.:		1	Общо финансови приходи	10	6
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3)	3	7			
4. Печалба от обичайна дейност		39			
Общо разходи (1 + 2 + 3)	3	7	Общо приходи	40	46
9. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	37	39			
10. Разходи за данъци от печалбата	3	3			
11. Печалба (9-10)	34	36			
Всичко (Общо разходи 10+11)	**40**	**46**	**Всичко (Общо приходи)**	**40**	**46**

28.02.2013 г.

Съставител:..... **Ръководител:.....**

/Димитринка Стоянова/ **/Валери Василев/**

ЕИК по Булстат 813070654

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на " ИМОТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТ " ЕООД
за 2012 година

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		
1. Салдо в началото на отчетния период	5							45		36	86
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки											
5. Изменения за сметка на собствениците, в т. ч.:											
- увеличение											
- намаление											
6. Финансов резултат за текущия период										34	34
7. Разпределения на печалба, в т. ч.:								36		(36)	
- за дивиденти											
8. Покриване на загуба											
9. Последващи оценки на активи и пасиви											
- увеличение											
- намаление											
10. Други изменения в собствения капитал											
11. Салдо към края на отчетния период	5							81		34	120
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина											
13. Собствен капитал към края на отчетния период (11 ± 12)	5							81		34	120

28.02.2013 г.

Съставител:.....

/Димитринка Стоянова/

Ръководител:.....

/Валери Василев/

ЕИК по Булстат 103610351

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на " ИМОТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТ" ЕООД
за 2012 година

(хил.лв.)

Наименование на паричните потоци	текущ период			предходен период		
	постъп-ления	плаща-ния	нетен поток	постъп-ления	плаща-ния	нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	31	1	30	44	3	41
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели						
3. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения						
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни						
5. Парични потоци по положителни и отрицателни курсови разлики						
6. Платени и възстановени данъци върху печалбата		2	(2)		3	(3)
7. Плащания при разпределения на печалби						
8. Други парични потоци от основна дейност					4	(4)
Всичко парични потоци от основна дейност	**31**	**3**	**28**	**44**	**10**	**34**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи						
2. Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи.						
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни				6		6
4. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания						
5. Парични потоци по положителни и отрицателни курсови разлики						
6. Други парични потоци от инвестиционна дейност						
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност				**6**		**6**
В. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ						
1. Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа						
2. Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците						
3. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми						
4.Парични потоци от лихви,комисионни,дивиденти и др.под.					72	(72)
5. Плащания на задължения по лизингови договори						
6. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики						
7. Други парични потоци от финансова дейност						
Всичко парични потоци от финансова дейност					72	(72)
Г. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА (А+Б+В)	**31**	**3**	**28**	**50**	**82**	**(32)**
Д. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА			**44**			**76**
Е. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА			**72**			**44**

28.02.2013. г.

Съставител: **/Димитринка Стоянова/**

Ръководител: **/Петър Василев/**

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Учредяване и регистрация

"Имоти България Инвест" ЕООД е регистрирано по фирмено дело № 1465./ 2001г. на Варненския окръжен съд. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Сава Радулов" 11.

Дружеството се представлява и управлява от Управител – Валери Василев .

Предметът на дейност включва следните видове операции и сделки:

-Посреднически услуги при операции с недвижими имоти

2. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими към 31.12.2012 година.

Оповестените по-долу значими счетоводни политики са прилагани последователно през периодите представени в този финансов отчет.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива или друга стойност, както това е посочено на съответните места.

Спазено е основното предположение за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в предвидимо бъдеще.

2.2. Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България.

Всички данни за 2012 и за 2011 година са представени в настоящия финансов отчет в хил.лв.

2.3. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централния курс на Българска народна банка към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при отчитането на паричните позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени първоначално през периода, или са били отчетени в предходни финансови отчети, се отчитат като текущ финансов приход или текущ финансов разход за периода, в който са възникнали.

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.4. Приблизителни счетоводни оценки и предположения

Приложението на Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.5. Промени в счетоводната политика и сравнителни данни

Дружеството не е променяло счетоводната си политика през финансовата 2012 г.

3. Нетекущи (дълготрайни) активи

3.1. Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат установими нефинансови ресурси, придобити и притежавани от предприятието, които:

а) имат натурално – веществена форма;

б) се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем , за административни или за други цели;

в) се очаква да бъдат използвани за повече от един отчетен период;

г) стойността на актива е надеждно изчислена;

д) предприятието очаква да получи икономически изгоди, свързани с актива.

При придобиване дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи.

Последващите разходи, водещи до увеличаване на икономическата изгода спрямо първоначално оценената ефективност на актива, се отразяват като увеличение на отчетната му стойност. Всички други последващи разходи трябва да се признават за разход в периода, през който са направени.

След първоначалното признаване, дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и натрупаната загуба от обезценка /СС 16 Дълготрайни материални активи/.

Стойностният праг на същественост за предприятието, под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лв.

Разграничимите съставни части на тези активи, които отговарят поотделно на критериите за дълготраен материален актив се признават и отчитат като такива.

Дълготрайните материални активи, които не се използват в дейността на предприятието за период минимум дванадесет месеца, след изтичането на които се очаква предприятието отново да ги въведе в употреба, се отчитат като временно изведени от употреба (консервирани за периода, през който не се употребяват). Те не се отписват от състава на активите. Разходите във връзка с извеждането от употреба се отчитат като текущи разходи за периода, в който са възникнали. В края на всеки отчетен период предприятието проверява временно изведените от употреба дълготрайни материални активи за обезценка по реда на СС 36 Обезценка на активи.

3.2. Амортизационна политика

Амортизациите на дълготрайните материални активи се начисляват като се прилага линеен метод. Усреднението полезен живот по групи активи за текущия и предходния период е както следва:

Сгради и конструкции	25 години
Съоръжения	25 години
Машини, оборудване	3-4 години
Компютърна техника	2 години

Автомобили	4 години
Стопански инвентар	6-7 години

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните дълготрайни активи.

Степента на значимост на размера на остатъчната стойност за амортизируемите активи се определя при над 10% от отчетната стойност за всеки актив.

4. Материални запаси

При придобиването или възникването им стоково-материалните запаси се оценяват по историческа цена, която включва покупна цена и всички разходи по доставката.

Оценяването при изписването на стоково-материалните запаси се извършва чрез прилагането на метода средно притеглена стойност.:

В края на отчетния период стоково-материалните запаси се оценяват по по – ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност..

5. Вземания

Вземанията в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване и се намаляват със стойността на признатата обезценка за трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Вземанията в чуждестранна валута се отчитат в левове, като се прилага централният курс на датата на сделката. Вземанията в чуждестранна валута към 31 декември на текущата година са оценяват по заключителен курс на БНБ.

6. Парични средства

Паричните средства се оценяват по тяхната номинална стойност. Паричните средства в чуждестранна валута при закупуване се оценяват по валутния курс на придобиване. Паричните средства в чуждестранна валута към 31 декември на текущата година са оценяват по заключителен курс на БНБ.

7. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрацията му.

Основният капитал на дружеството е разпределен в 50 броя дяла с номинална стойност 100 лева всеки един и е напълно внесен.

8. Резерви

Общи резерви

Като общи резерви в баланса на дружеството се представят резервите, създадени в резултат на разпределението на печалбата съгласно изискванията на Търговския закон.

Други резерви

Източник за формиране на другите резерви е балансовата печалба.

9. Задължения

Задълженията в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване. Задълженията в чуждестранна валута се отчитат в левове, като се прилага централният курс на датата на сделката. Задълженията в чуждестранна валута към 31 декември на текущата година се оценяват по заключителен курс на БНБ.

10. Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване изискването за причинна и стойностна връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на Българската народна банка към датата на начисляването им.

11. Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък за 2011 година при ставка 10%. За 2012 година ставката е непроменена.

Текущ данък е сумата на данъка, който трябва да се плати върху облагаемата печалба за периода, въз основа на ефективната данъчна ставка към датата на изготвяне на баланса.

12. Свързани лица

Като свързани лица се отчитат съдружниците; служители на ръководни постове и членовете на управителни органи, и предприятията контролирани от тях; предприятията, в които се упражнява контролно или значително влияние, както и тези, които упражняват контролно или значително влияние върху предприятието.

Ценовата политика при реализация на стоки и/или услуги на свързани лица не се различава от тази прилагана по отношение на сделки с несвързани лица.

13. Коригиране на грешки

Дружеството приема, че грешки над 1.5 % от приходите от продажби са съществени за вярното представяне на имущественото и финансово състояние.

За тяхното представяне се прилага допустим алтернативен подход, регламентиран в СС - 8 Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика.

14. Събития след датата на годишния финансов отчет

Няма събития, настъпили между датата на годишния финансов отчет и датата на която годишния финансов отчет е одобрен за публикуване, които следва да бъдат оповестени.

Годишният финансов отчет е официално одобрен за публикуване от Общото събрание на "Имоти България Инвест" ЕООД на 30.05.2013 г. с Протокол от 30.05.2013 г.