ХИПО ИНВЕСТ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2013 година

	Приложения	**2013 BGN'000**	**2012 BGN'000**
Приходи	*5*	141	138
Разходи за външни услуги	*6*	(47)	(29)
Разходи за персонала	*7*	-	(3)
Разходи за амортизация	*8*	(36)	(35)
Печалба от оперативна дейност		**58**	**71**
Финансови приходи		1	-
Финансови приходи/разходи, нетно		**1**	**-**
Печалба преди данъци		**59**	**71**
Разход за данък върху печалбата	*9*	(6)	(7)
Нетна печалба за годината		**53**	**64**
Друг всеобхватен доход за годината		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за годината		**53**	**64**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет

Управител: *Мариан Ценев*

Съставител: *Поля Маринова*

"ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД ХИПО ИНВЕСТ СОФИЯ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2013 година

	Приложения	**31 декември 2013**	**31 декември 2012**
АКТИВИ		**BGN'000**	**BGN'000**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	*10*	820	856
		820	**856**
Текущи активи			
Търговски вземания	*11*	15	6
Други вземания, предплатени разходи	*12*	-	1
Парични средства и парични еквиваленти	*13*	116	101
		131	**108**
ОБЩО АКТИВИ		**951**	**964**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	*14*		
Основен капитал		887	887
Натрупана печалба		53	64
		940	**951**
ПАСИВИ			
Текущи задължения			
Търговски задължения	*15*	3	3
Задължения за данъци	*16*	8	10
		11	**13**
ОБЩО ПАСИВИ		**11**	**13**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**951**	**964**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет

Финансовият отчет е одобрен от Управителя на 12 юни 2014 г.

Управител: *Мариан Колев*

Съставител: *Поля Маринова*

"ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД ХИПО ИНВЕСТ СОФИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2013 година

	Приложения	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		163	159
Плащания на доставчици		(70)	(46)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(1)	(2)
Платени данъци върху печалбата		(13)	-
Други плащания/постъпления от оперативна дейност, нетно		-	(10)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**79**	**101**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Нетни парични потоци използвани в от инвестиционна дейност		**-**	**-**
Парични потоци от финансова дейност			
Платени дивиденти		(64)	
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		**(64)**	**-**
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		**15**	**101**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		101	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	*13*	**116**	**101**

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Управител: *Мариан Колев*

Съставител: *Поля Маринова*

"ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД ХИПО ИНВЕСТ СОФИЯ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2013 година

	Основен (дялов) капитал	Натрупани печалби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 31 декември 2012 година	887	64	951
Промени в собствения капитал за 2013 година			
Разпределение на дивиденти	-	(64)	(64)
Общ всеобхватен доход за годината	-	53	53
Салдо към 31 декември 2013 година	887	53	940

Приложенията са неразделна частот финансовия отчет.

Управител:
Мариан Колев

Съставител:
Поля Маринова

"ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД
ХИПО ИНВЕСТ
СОФИЯ

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2013г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

"ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД е дружество с ограничена отговорност, вписано в Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието под № 20111223105941.

1.1.Собственост и управление

Капиталът на дружеството към 31.12.2013г. е в размер на 887 хил. лева., състоящ се от апортна вноска на едноличния собственик на капитала ХИПОЛЕНД АД.
Управител на дружеството е Мариан Николов Колев.

1.2.Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството според устава му е: покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, фасилити мениджмънт, поддръжка и извършване на услуги от всякакъв вид в рамките на едно всеобхватно и взаимообвързано управление на сгради, както и други дейности, които не са забранени от закона.

2.ОПИСАНИЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на "ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД е изготвен в съответствие с всички МСФО, които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Финансовите отчети са изготвени на база на историческата цена.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови

отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие. Направените прогнози и бюджети за бъдещото развитие на дружеството индикират, че то би следвало да продължи дейността си нормално и че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетната валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Левът е фиксиран по Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранната валута се прилага обменния курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

3.ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

3.1. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до

която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването й.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати.

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за приходи и разходи, когато възникнат, като се представят като финансови приходи или разходи.

Приходите от дивиденти се признават в момента, в който правото на получаването им от страна на инвеститора бъде одобрено от Общото събрание на дружеството, в което е инвестирано.

3.2. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, независимо от паричните постъпления и плащания.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, вкл. банкови такси и други преки разходи по кредити, финансов лизинг и банкови гаранции. Финансовите разходи се признават в отчета за всеобхватния доход, за периода в който се изплаща лихвата по лизинговите договори.

4.ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИЕТ НА ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

4.1. Имоти, машини и оборудване

При преминаването към МСФО /2011г/ е използвана справедлива стойност на имоти, машини и оборудване, която е оценена от три вещи лица, и е приета за намерена стойност. Към 31.12.2013г. ръководството е анализирало тази справедлива стойност и преценява, че няма нужда от преоценка.

Прието е предоставените аванси за бъдещо придобиване на имоти, машини и оборудване,

също да се посочват в състава на имоти, машини и оборудване и при прилагането на МСФО.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Първоначално оценяване

При първоначално придобиване имотите, машините и оборудване се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на имотите, машините и оборудването. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определеният полезен живот по групи активи е както следва:

- сгради - 25 г.
- автомобили – от 4 до 5 г.
- машини, производствено оборудване - от 3 до 5 г.
- стопански инвентар - 7 г.

Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност в употреба. За определянето на

стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалби и загуби от продажба

Имотите, машините и оборудването се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "имоти, машини и оборудване" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към "други доходи/ (загуби) от дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

4.2. Търговски вземания и предоставени аванси

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или част от нея съществува висока несигурност. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход към "други разходи" (в печалбата или загубата за годината). В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва към "други доходи" (в печалбата или загубата за годината) за сметка на намаление на коректива.

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

4.3. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

• лихвите по кредити за оборотни средства са включени като плащания за оперативна дейност;

• вноските по финансов лизинг са включени като плащания за финансовата дейност.

• при доставка на дълготрайни активи от страната, платеният ДДС се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

4.4.Основен капитал

Записаният основен капитал се представя до размера на действително платената сума.

Основният капитал, регистриран в резултат на апортна вноска се оценява по стойността, приета от едноличния собственик на капитала, която не може да бъде по-висока от тази, определена от назначените специално за случая лицензирани оценители.

4.5. Търговски и други задължения

Търговските и други текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Краткосрочните задължения, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват по заключителния курс на БНБ към 31.12.2013г.

4.6. Задължения към наети лица

Трудовите и осигурителни отношения със служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

4.7. Данъчно облагане

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчната ставка за 2013 г. е 10 %. (2012 г.: 10 %)

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод по отношение на всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна и облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на отчета за финансовото състояние и се редуцират до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

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 (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

5.Приходи

	2013 BGN ' 000	2012 BGN'000
Приходи от отдаване под наем и управление на недвижими имоти	141	138

6. Разходи за външни услуги

	2013 BGN ' 000	2012 BGN'000
Застраховки	1	-
Текущ ремонт и поддръжка	17	-
Консултантнски услуги	1	-
Други	28	29
Общо	**47**	**29**

7.Разходи за персонала

	2013 BGN ' 000	2012 BGN'000
Текущи възнаграждения	-	2
Вноски по социално осигуряване	-	1
Общо	**-**	**3**

8. Разходи за амортизация

	2013 BGN ' 000	2012 BGN'000
Разходи за амортизация	36	35

9.Разходи за данък върху печалбата

Основните компоненти на разходи за данъци за годината, завършваща на 31 декември 2013 г. са:

	2013 BGN ' 000	2012 BGN'000
Отчет за всеобхватния доход		
Данъчна печалба за годината по данъчна декларация	59	71
Текущ разход за данъци върху печалбата	(6)	(7)
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в отчета за всеобхватния доход	(6)	(7)
Равнение на данъчния разход върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводна печалба за годината	59	71
Данъци върху печалбата – 10%	(6)	(7)
Суми по данъчна декларация: свързана с увеличения	4	4

свързана с намаления	(4)	(4)
Общо разход за данъци върху печалбата в отчета за всеобхватния доход	**(6)**	**(7)**

10.Имоти,машини и оборудване

Имоти, машини и оборудване се състоят от сгради, конструкции придобити при апорта с балансова стойност към 31.12.2013г. в размер на 817 хил.лв. /2012г- 852 хил.лв./, и съоръжения с балансова стойност към 31.12.2013г. за 3 хил.лв. /2012г-4 хил.лв./.

11. Търговски вземания

	31.12.2013 BGN ' 000	31.12.2012 BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	15	6

12. Други вземания, Предплатени разходи

	31.12.2013 BGN ' 000	31.12.2012 BGN'000
Предплатени разходи	-	1

13. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2013 BGN ' 000	31.12.2012 BGN'000
Парични средства в разплащателни сметки	116	101

14.Собствен капитал

Към 31 декември 2013 г. ***капиталът*** на ХИПО ИНВЕСТ ЕООД възлиза на 887 хиляди лева, състоящ се от апортна вноска на едноличния собственик. През годината не е извършена промяна.

Сумата на натрупаните печалби в размер на 53 хил. лв. е формирана от текущата печалба.

15. Търговски задължения

	31.12.2013 BGN ' 000	31.12.2012 BGN'000
Задължения към доставчици	3	3

16.Задължения за данъци

	31.12.2013 BGN ' 000	31.12.2012 BGN'000
Данъчни задължения	8	10

Данъчните задължения се състоят от: данък върху печалбата – 6 хил.лв. /2012г- 7 хил.лв./ и ДДС за внасяне – 2 хил.лв. /2012г.- 3 хил.лв./.

17.Сделки със свързани лица

Свързано предприятие на дружеството е едноличния собственик на капитала ХИПОЛЕНД АД.

През годината са извършени сделки в раземер на 141 хил.лв.
Условията на сделките с това дружество не се различава от пазарните, които се прилагат при сделки между несвързани лица.

18.УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск.

Управлението на риска се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

Категории финансови инструменти:	***Кредити и вземания***
31 декември 2013	
	BGN'000
Финансови активи	
Търговски вземания	15
Други вземания и предплатени разходи	-
Парични средства и парични еквиваленти	116
Общо	**131**
Финансови пасиви	
Търговски задължения	3
Общо	**3**

19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Няма събития, възникнали след датата на отчета за финансовото състояние , които да изискват допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети на Дружеството.

Управител:
Мариан Колев

Съставител:
Поля Маринова

"ХИПО ИНВЕСТ" ЕООД
ХИПО ИНВЕСТ
СОФИЯ