С Ч Е Т О В О Д Е Н Б А Л А Н С

на "ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ" ЕООД, ЕИК 148126248, гр.Варна,ул.Кавала №14, ап.10

към 31.12.2008 година

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (в хил.лв.)	
	2008	2007		2008	2007
а	1	2	а	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			**А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**		
I. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	196	88	**I. ЗАПИСАН КАПИТАЛ**	5	5
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" :	196	88	**II. НАТРУПАНА ПЕЧАЛБА (ЗАБУГА) ОТ МИНАЛИ ГОДИНИ**	(3)	
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			**III.ТЕКУЩА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)**	(2)	(3)
I. ВЗЕМАНИЯ	20	76	**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" :**		2
II. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	16	11	**Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ, в т.ч.:**	232	173
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" :	36	87	до 1 година	7	7
			над 1 година	225	166
СУМА НА АКТИВА	232	175	**СУМА НА ПАСИВА**	232	175

Дата : 17.02.2009 г.

Съставител :

Меглена Неделчева

Ръководител :

Frank Martin Hermann/Франк Мартин Херман

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ
на "ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ" ЕООД, ЕИК 148126248, гр.Варна,ул.Кавала №14, ап.10
за 31.12.2008 година

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил.лв.)	
	2008	2007		2008	2007
а	1	2	а	1	2
А.Разходи			Б.Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч. :	2	2	1. Загуба от обичайната дейност	(2)	(3)
а) външни услуги	2	2	2. Счетоводна Загуба	(2)	(3)
ОБЩО Разходи за оперативна дейност	2	2	3. Загуба *(балансова)*	(2)	(3)
2.Разходи за лихви и други финансови разходи		1			
Общо Разходи	2	3			
ВСИЧКО	2	3	ВСИЧКО	2	3

Дата : 17.02.2009 г.

Съставител :

Меглена Неделчева

Ръководител :

Frank Martin Hermann/Франк Мартин Херман

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД
на "ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ" ЕООД, ЕИК 148126248, гр.Варна,ул.Кавала №14, ап.10
за 31.12.2008 година

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	2008			2007		
	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	2	2		8	12	(4)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	2	2		8	12	(4)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с инвестиционни имоти		54	(54)		156	(156)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		54	(54)		156	(156)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа				5		5
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	59		59	166		166
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	59		59	171		171
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	61	56	5	179	168	11
Д. Парични средства в началото на периода			11			
Е. Парични средства в края на периода			16			11

Дата: 17.02.2009 г. Съставител: _____ Мегдена Неделчева

Ръководител: _____ Frank Martin Hermann /Франк Мартин Херман

Приложение към финансов отчет
на ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ ЕООД
за 2008 година

1. Информация за дружеството

ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ ЕООД е регистрирано в Република България и вписано в Търговския регистър с ЕИК 148126248 със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Кавала 14, ап.10

Дейността му през 2008 година включва основно покупко – продажби на имоти, къщи, апартаменти, различни видове продукция и производствено оборудване; строителна дейност; покупка на стоки с цел продажба в първоначален, преработен, обработен вид; търговско представителство и посредничество.

2. Собственост и управление

ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност и се представлява и управлява от Управителя Франк Мартин Херман.

Настоящият финансов отчет е одобрен от съдружниците на 23.02.2009 година.

3. Счетоводна политика и представяния

3.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на **ИВС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – УПРАВЛЕНИЕ И УСЛУГИ ЕООД** е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти, в сила от 01.01.2008 година и представя вярно и честно имущественото и финансово състояние на предприятието, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и в собстения капитал.

Дружеството изготвя своите официални финансови отчети в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство. Финансовите отчети са представени в български лева (BGN), закръглени до хиляда.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството са спазени следните основни счетоводни принципи:

1. текущо начисляване - приходите и разходите, произтичащи от сделки и събития, се начисляват към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;

2. действащо предприятие - приема се, че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност - в противен случай при изготвянето на финансовите отчети следва да се приложи ликвидационна или друга подобна счетоводна база;

3. предпазливост - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;

4. съпоставимост между приходите и разходите - разходите, извършени във връзка с определена сделка или дейност, да се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието черпи изгода от тях, а приходите да се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;

5. предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват счетоводно съобразно тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;

6. запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период - постигане съпоставимост на счетоводните данни и показатели през различните отчетни периоди;

7. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период.

3.2 Сравнителни данни и преизчисления

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година. Поради промяна във формата, структурата и съдържанието на финансовите отчети и техните

основни елементи под новата редакция на СС 1 - Представяне на финансови отчети, в сила от 01.01.2008 година, сравнителната информация за предходния отчетен период е рекласифицирана с цел да се получи по – добра съпоставимост с данните за текущата 2008 г.

3.3 Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е българският лев. От въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ с еврото в съотношение BGN 1,95583 : EUR1 .

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня към 31.12.2008 г. Курсови разлики, възникнали при тези операции се отчитат в отчета за приходи и разходи (ОПР).

3.4 Приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансов отчет по Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

3.5 Управление на финасовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, кредитен риск, ценови риск и ликвиден риск. Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозират с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на дружеството, което е приело и прилага адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

3.5.1Риск от курсови разлики

Дружеството осъществява сделки основно в чуждестранна валута – евро, поради което е изложено на риск, произтичащ от промени на валутните курсове.

3.5.2Лихви по търговски и банкови заеми

При осъществяване на своята дейност дружеството ползва заеми, като при договориране на условията по тях ръководството се стреми да договори възможно най-изгодни условия и да минимизира лихвените рискове. Благоприятен ефект се получава от възможността за договаряне на приемливи лихвени равнища по привлечените ресурси и структурата на лихвените проценти, които съдържат постоянен и променлив компонент с предимствено тегло на постоянната величана, което минимизира вероятността от негативна промяна в движението на паричните потоци.

3.5.3. Кредитни рискове

Кредитният риск се минимизира чрез подбор на търговските партнъори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва периодичен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

3.5.4 Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

3.6 Дефиниции и оценка на елементите на Баланса и Отчета за приходите и разходите

3.6.1 Нетекущи нематериални и материални активи

Нетекущите активи се отчитат и представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначалното придобиване, дълготрайните активи се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700,00 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални или нематериални активи се отчитат като текущ разход.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване нетекущите активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършените последващи разходи, свързани с отделен дълготраен актив увеличават балансовата стойност на съответния актив, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално определената за актива.

Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на амортизуемите дълготрайни активи. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот е както следва:

- Сгради 25 години
- Съоръжения от 3 до 5 години
- Машини и оборудване от 3 до 5 години
- Транспротни средства 4 години
- Компютърна техника 2 години
- Програмни продукти до 2 години

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използуване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила переспективно, от датата на извършване на промяната.

3.6.2. Инвестиции в други предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия се представят в счетоводния баланс по себестойност.

Дългосрочни инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятието – емитент се представят по справедлива стойност. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на Българска фондова борса на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата. Разликите от преоценки се представят в преоценъчен резерв.

3.6.3. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се представят в счетоводния баланс по справедлива стойност, определена от независим лицензиран оценител. Като такива се класифицират земи и сгради, притежавани от дружеството за получаване на наеми и/или заради увеличение на тяхната стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчита в Отчета за приходи и разходи за периода, през които са възникнали.

3.6.4 Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната отчетна стойност, намалена със загуба от обезценка. Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Дружеството е възприело подход за обезценка на търговски и други вземания в размер на 100%, когато тяхната възраст и размер на просрочие е над една година. Загубите от обезценка се представят в отчета за приходите и разходите.

3.6.5 Стоково-материални наличности

Стоково - материалните наличности се отчитат по по-ниската стойност от стойността им на придобиване и нетната им реализируема стойност. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена със стойността на разходите за довършителни дейности и разходи по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Изписването на материалите е по метода средна цена, а цената им на придобиване включва разходи за придобиване и разходи, направени във връзка с доставянето им до определеното местоположение и подготовката им за употреба.

3.6.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти се състоят от парични наличности в каса и по банкови 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 получени кредити са включени като плащания към финансовата дейност.

3.6.8 Обезценка

Балансовата стойност на активите на предприятието се анализира периодично към датата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали съществува индикация за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка за възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са въведени в употреба, възстановимата стойност се определя към всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги, когато текущата стойност на актива или на група

активи, генериращи приходи, част от които е той, превишава възстановимата му стойност. Загуби от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи и/или за сметка на преоценъчния резерв.

3.6.9 Лихвени заеми

Лихвените заеми се осчетоводяват при тяхното възникване по цена, намалена с присъщите разходи. В последствие лихвените заеми се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между цената и възстановимата стойност се отчита в отчета за приходи и разходи през периода на ползване на заема, на база договорираn лихвен процент.

3.6.10 Провизии

Провизии се отчитат в баланса, когато предприятието е поело юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очаквания бъдещ паричен поток се дисконтира със ставка преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там където е подходящо, специфичния за задължението риск.

3.6.11 Търговски и други задължения

Търговски и други задължения

Търговски и други задължения първоначално се отчитат по стойност на възникване, а в последствие по амортизируема стойност.

Задължения към персонала по трудовото и социално законодателство

Трудовите и осигурителните отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на действащото осигурително законодателство.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в осигурителния кодекс. За 2008 г. съотношение работодател:осигурено лице е разпределено в 60:40.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обещетения:

- Неспазено предизвестие – една брутна заплата
- Поради закриване на предприятието или част от него, съкращения в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – до 1 брутна работна заплата.
- При пенсиониране – от 2 до 6 брутни работни заплати според трудовия стаж в дружеството
- За неизползван платен годишен отпуск – обещетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащане на тези обещетения не произтичат други задължения за работодателя.

Краткосрочните доходи на персонала /изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които пероналът е положил труд за тях/ се признават като разход в отчета за приходите и разходите и като текущо задължение/ след приспадане на платените вече суми и полагащите се удръжки/. Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компесируеми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Същите се представят в баланса като краткосрочни задължения.

3.6.12 Правителствени дарения

Правителствените дарения се признават след като се появи достатъчна сигурност, че ще се спазят съпътстващите ги условия и че ще бъдат получени. Дарения, свързани с финансиране придобиването на активи се представят в баланса като приходи за бъдещи периоди и финансирания, които се признават на системна и рационална база през полезния живот на активите.

3.6.13 Приходи

Приходите се признават на база принципа за начисляване и до степен, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат да се оценят надеждно.

Приходи от продажби на активи се признават, когато всички съществени рискове и изгоди от собствеността на активите се прехвърлят на купувача.

Приходи от продажба на услуги се признават като се отчита 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 по приключването.

При продажби на изплащане, приходът се признава на датата на продажбата без лихвите.

3.6.14 Разходи

✓ **Оперативни разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

✓ **Финансови разходи**

Финансовите разходи включват плащания за лихви по заеми, получени лихви от вложени средства и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

3.6.15 Корпоративен данък

Корпоративен данък върху печалбата за годината включва текущ и отсрочен данък. Съгласно българското законодателство предприятието дължи корпоративен данък от 10% .

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.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията /балансовия пасивен метод/, който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци е базирана на очаквания начин за реализацията на активите и пасивите. Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди, съгласно данъчните закони, действащи към датата на баланса.

Отсрочен данъчен актив се признава само тогава, когато могат да се получат данъчни ползи срещу, които актива може да се оползотвори.

Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода вече не е вероятно да бъде реализирана.

Отсрочени данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция.

4.Сделки със свързани лица

През 2008 г. са налице взаимоотношения със следните свързани лица:

Свързани лица	**Вид на свързаност**
Франк Мартин Херман	Собственик

През 2008 година са осъществени следните сделки със свързани лица:

Получени заеми	**2008**		**2007**	
	BGN '000	**в т. ч. неуредени**	**BGN '000**	**в т. ч. неуредени**
Получени заеми	225	225	166	166
Общо	**225**	**225**	**166**	**166**

Към датата на настоящия отчет тези сделки не са уредени.

5. Условни ангажименти

Гаранции и обезпечения

Дружеството не е предоставило гаранции и обезпечения.
Дружеството не е ставало гарант и съдлъжник.
В полза на дружеството няма изададени банкови гаранции.

Съдебни спорове

Дружеството няма заведени съдебни искове.
Срещу дружеството няма заведени искове.

6. Събития след датата на баланса

След датата на баланса не са настъпили събития оказващи съществено значение за имущественото и финансовото състояние на компанията.

Дата: 23.02.2009 г.

Съставител:.....
/Меглена Неделчева/

Управител:.....
Frank Hermann/Франк Херман/