

“ Д.А.М. Риъл Истейт ” ООД

гр. София, бул.Васил Левски 103, ет2

БУЛСТАТ: 175264787

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2014г.

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към финансовия отчет	6-9

1. Статут и предмет на дейност

„Д.А.М. РИЪЛ ИСТЕЙТ“ ООД е учредено на 05.04.2007 год.

От 04.12.2009 г. е регистрирано по Закона за ДДС.

Записаният основен капитал на дружеството в размер 5 хил.лв. образуван от 50 (петдесет) дяла по 100 (сто) лева. Дяловете са разпределени между съдружниците както следва:

-Марио Паоло Дефлориан– 12.5 (дванадесет цяло и пет) дяла по 100 (сто) лева на обща стойност 1250 (хиляда двеста и петдесет) лева.

- Клаудио Браито – 12.5 (дванадесет цяло и пет) дяла по 100 (сто) лева на обща стойност 1250 (хиляда двеста и петдесет) лева.

- Джулио Дефлориан - 12.5 (дванадесет цяло и пет) дяла по 100 (сто) лева на обща стойност 1250 (хиляда двеста и петдесет) лева.

- Томазо Дефранческо - 12.5 (дванадесет цяло и пет) дяла по 100 (сто) лева на обща стойност 1250 (хиляда двеста и петдесет) лева.

Дружеството се управлява от Управителят Марио Паоло Дефлориан.

Дата на финансов отчет: 31.12.2014 година.

Към 31 Декември 2014 г. „Д.А.М. РИЪЛ ИСТЕЙТ“ ООД няма нает персонал.

Предметът на дейност на дружеството е строителство и управление на жилищни и нежилищни сгради.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводните принципи

2.1. Общи положения.

Дружеството води текущото си счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското счетоводно, търговско и данъчно законодателство.

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от Комисията на Европейския Съюз.

Това е първият финансов отчет на предприятието, изготвен в съответствие с изискванията по МСФО. При изготвянето на финансовия отчет е приложена счетоводна политика в съответствие с всеки приложим МСФО към 31.12.2014 г. Сравнителна информация, представено в този финансов отчет, е за годината, завършваща на 31.12.2012 г., а встъпителния баланс по МСФО е към 01.01.2012г. При изготвянето на встъпителния си баланс по МСФО предприятието е коригирало стойностите, отчетени преди това във финансовите отчети, изготвени в съответствие с българските счетоводни стандарти (НСФОМС).

2.2. Счетоводни принципи.

Финансовият отчет е съставен в съответствие с принципите за текущо начисляване и действащото предприятие. Счетоводството се осъществява при спазване на принципите за предпазливост, съпоставимост между приходите и разходите.

В настоящия отчет сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност, а не формално, в съответствие с правната им форма.

Финансов отчет е изготвен на принципа на историческата цена, модифицирана с преоценката на някои дълготрайни материални активи, както е посочена в бележка 3.1 по-долу.

2.3. Отчетна валута.

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводството и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. От 1^{ви} Януари 1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

2.4. Чуждестранна валута.

Дружеството не е извършвало операции и дейности с чуждестранна валута.

2.5. Счетоводни предположения и счетоводни преценки.

Прилагането на МСС изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвянето на финансовите отчети и при определянето на някои от активите, пасивите, приходите и разходите.

Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка, която е направена от Ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

3. Значими счетоводни политики.

3.1. Дълготрайните материални активи се признават в случай, че удовлетворяват определението за такива без да е определяща тяхната цена на придобиване.

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи по придобиването им и привеждането на активите в работно състояние, намалена с размера на начислената амортизация. Не са правени обезценки. Изключение правят машини и оборудване, на които е направена преоценка и те са оценени по справедлива стойност към дата на преоценка, намалена с амортизацията.

Разходите, свързани с текущ ремонт и поддръжка, извършени след въвеждане на материалните дълготрайни активи се признават за текущи в момента на извършването им.

Разходи, които водят до очаквани бъдещи икономически ползи от използването на даден дълготраен актив над първоначално определената стандартна ефективност се добавят към отчетната стойност на съответния дълготраен актив.

Амортизационната политика: прилага се последователно и в двете отчетни години. Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на оставащия очакван полезен живот, определен към момента на извършване на преоценка на дълготрайните материални активи или към момента на придобиване.

Амортизационните норми за повечето активи са равни на данъчно признати за съответната година и се на база очакван полезен живот на активи, определен за 2014 г. по групи както следва:

Категория материални активи	Очакван полезен живот
Сгради и съоръжения	до 25 г.
Машини и оборудване	от 2 до 4 г.
Автомобили	до 4 г.
Компютърна техника и програмни продукти	до 2 г.

Други	до 6-7 год.
-------	-------------

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи се отчитат по съвкупност на вложените разходи и не се амортизират до окончателно изграждане на активите и влизането им в експлоатация.

Преценка на дълготрайни материални активи се извършва веднъж на 5 години.

3.2. Нематериалните активи - програмни продукти и права върху интелектуална собственост са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация.

Нематериалните активи се амортизират по линейния метод.

3.3. Инвестиции

Дружеството отчита инвестициите си в други предприятия като „финансови активи на разположение за продажба“, като финансови активи, които не могат да се класифицират в групите „финансови активи, държани за търгуване“, „Инвестиции държани до падеж“ и „Кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието“.

3.4. Финансовите инструменти, представени във финансовите отчети включват паричните средства, търговски и други вземания, задължения и дългосрочни задължения.

Счетоводната политика, използвана при оценката на тези финансови активи и пасиви е както следва:

Статия	Класификация	Принцип на оценяване
Парични средства	Финансови активи на разположения	Номинална сума
Търговски вземания	Вземания, възникнали в предприятието	Оригинална фактурирана стойност
Търговски задължения	Финансови пасиви, различни от тези, държани с цел продажба	Оригинална фактурирана стойност

Паричните средства включват парични наличности в каса и по текущи сметки в банки.

Вземанията са отразени по справедлива стойност на платените или платими суми. Търговските вземания са краткосрочни без посочен лихвен процент и обикновено се оценяват по оригинална фактурирана стойност.

Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход за периода, за който се отнасят.

Търговските и други задължения са краткосрочни без посочен лихвен процент и обикновено се оценяват по оригинална фактурирана стойност.

3.5. Материални запаси

Материалните запаси са материали. При придобиване се отчитат по доставна цена увеличена с извършените разходи при доставка. При формиране на разхода се прилага метода на средна претеглена стойност.

3.6. Начисленията за предплатени разходи за бъдещи периоди са отчетени като текущи вземания.

3.7. Доходите на персонала се отчитат съгласно българското законодателство. Според него дружеството е задължено да прави вноски във фондове за социално и здравно осигуряване. Това задължение се отнася за служители, назначени по трудови договори и се изразява в изплащането на вноски за сметка на работодателя в размер на определен процент от brutните трудови възнаграждения.

Фирмата също така е задължена да удържа определена сума в размер на посочените по-долу проценти от brutното трудово възнаграждение на служителите и да превежда съответните вноски във фондовете за социално осигуряване.

Вноските за социално и здравно осигуряване за сметка на работодателя се признават за текущи разходи за периода, за който се отнасят.

3.8. Текущия данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода, като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет.

Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (намаляеми) временни разлики. Временните разлики са разликите между отчетната стойност на един актив или пасив в баланса и неговата данъчна основа.

Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за намаляемите временни разлики се признават само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се посочват нетно, ако подлежат на единен режим на отлагане.

Текущите и отсрочени данъци се признават като приходи или разходи и се включват в нетната печалба за периода, освен в случаите, когато тези данъци възникват от сделка или събитие, отчетени за същия или различен период директно в собствения капитал.

Текущите и отсрочени данъци се начисляват или приспадат директно от собствения капитал, когато тези данъци се отнасят за позиции, които се начисляват или приспадат.

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, данъчните ставки, които се прилагат при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството са 10 % за 2014 г. и 10% за 2013 г.

3.9. Условните задължения не се отразяват във финансовите отчети. Те се оповестяват, освен в случаите, когато вероятността за използването на потоци, включващи икономически ползи за погасяване на задълженията е малка.

Условните активи не се признават във финансовите отчети, а се оповестяват само в случаите, когато реализацията на икономическите ползи е вероятна.

3.10. Събитията, настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет, представляващи допълнителни доказателства за финансово състояние на Дружеството към датата на баланса (коригиращи събития), се отразяват във финансовия отчет.

Събитията, настъпили след датата на съставяне на финансовия отчет, които не са коригиращи събития, се оповестяват в съпровождащи бележки, в случай, че са съществени.

3.11. Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013) и Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено)
- Промени в МСС 19 – Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2013 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – Налози (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)

1. Други оперативни разходи за дейността

<i>В хиляди лева</i>	2014	2013
Данък сгради и такса битови отпадъци	3	4
Преоценка на имоти	263	
Други	0	1
	<u>266</u>	<u>5</u>
2. Финансови разходи	9	12
	<u>9</u>	<u>12</u>

3. Разходи за данъци

Признати в печалби и загуби - в хиляди лева

	2014	2013
<i>Текущ данък</i>		
Данък за текущата година		
<i>Отсрочен данък</i>		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	26	
Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби	<u>26</u>	

Текущите разходи за данък печалба са изчислени при ставка 10% приложена към данъчната основа.

Обяснение на ефективната данъчна ставка

<i>В хиляди лева</i>	2014	2014	2012	2012
	%		%	
Печалба преди данъци	10	<u>-275</u>	10	<u>-17</u>
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка				
Непризнати приходи за данъчни цели				
Данъчна загуба от текущата година върху която не е признат отсрочен данъчен актив				
Непризнати разходи за данъчни цели		263		
Нетно данъчен разход/ (приход)		<u>-12</u>		<u>-17</u>

4. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

През 2014 г. от фирма „Д.А.М. РИЪЛ ИСТЕЙТ“ ООД беше извършена преоценка на ДМА (земи), като бяха взети предвид проучвания и анализи. Изходна база за оценката е предоставената оценка от лицензиран оценител.

Сметка	Наименование	Отчетна стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност	Изменение
201	Земи	438	438	175	263

„Д.А.М. Рийл Истейт” ООД
Бележки към финансов отчет

<i>В хиляди лева</i>	Земя и сгради	Общо
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2012.	438	438
Придобити активи		
Отписани активи		
Преоценка		
Баланс към 31 декември 2012.	438	438
Баланс към 1 януари 2014	438	438
Придобити активи		
Отписани активи (преоценка)		
Преоценка	263	263
Баланс към 31 декември 2014	175	175
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2012.		
Амортизация за годината		
Отписана амортизация		
Баланс към 31 декември 2012.		
Баланс към 1 януари 2014		
Амортизация за годината		
Обезценка		
Баланс към 31 декември 2014		
Балансова стойност		
Към 1 януари 2012	438	438
Към 31 декември 2012.	438	438
Към 1 януари 2014	438	438
Към 31 декември 2014	175	175

5. **Отсрочени данъчни активи и пасиви**

Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

В хиляди лева	Активи		Пасиви		Нетен размер	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Данъчни (активи)/пасиви	26				26	
Негиране на отсрочените данъци						
Нетни данъчни (активи)/пасиви					26	

Приложимата данъчна ставка е 10%, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане.

6. **Пари и парични еквиваленти**

В хиляди лева

	2014	2013
Пари в разплащателни сметки	12	10
Пари в брой	7	6
Пари и парични еквиваленти в Отчета за паричните потоци	19	16

7. **Регистриран капитал и резерви**

Регистриран (основен) капитал

Основният капитал е отчетен по номинал, като неговата стойност е 5 хил.лв.

Печалби и загуби

Общият размер на натрупаните загуби е изчислен на 479 хил. лв в т. число 249 хил. лева е загуба от 2014 г и 230 хил. лв загуби от минали години.

8. **Получени заеми и кредити**

В хиляди лева

	Бел.	2014	2013
Получени заеми и кредити (над 1 год.)		121	196

10. **Търговски и други задължения**

В хиляди лева

	Бел.	2014	2012
Получени заеми и кредити (над 1 год.)		2077	1991
Задължения към общината		32	28
		2109	2019

17. **Свързани лица**

Идентифициране на свързаните лица

Лицата, с които „Д.А.М. РИЪЛ ИСТЕЙТ” ООД има отношение на свързано лице са :

Марио Паоло Дефлориан, Клаудио Браито, Джулио Дефлориан и Томазо Дефранческо.

Сделките с характер на задължения от свързани лица са в резултат на получени заеми .

Крайни салда на вземания и задължения от / към свързани лица в края на годината, както и трансакциите (без ДДС, където се прилага) с предприятията на групата през 2014 година, са както следва:

Свързано лице	Транзакция	31.12.2014	31.12.2014
<i>В хил. лв.</i>		<i>Вземания</i>	<i>Задължения</i>
Марио Паоло Дефлориан	Полчуени заеми		593
Клаудио Браито	Полчуени заеми		301
Джулио Дефлориан	Полчуени заеми		882
Томазо Дефранческо.	Полчуени заеми		301
			<u>2077</u>

19. Събития след датата на баланса

Не са случили коригиращи събития, които да променят посоченото в настоящия финансов отчет и некорегирани, които изискват оповестяване.

03.03.2015г.

Изготвил:

Кремена Стоименова

Ръководител:

Марио Паоло Дефлориан



Отчет за финансовото състояние

към 31 Декември 2014 год.

В хиляди лева

Съдържание	Бележки	2014	2013
АКТИВИ			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6, 7	175	438
Отсрочени данъчни активи	8	26	
Общо нетекущите активи		201	438
Материални запаси - незавършено производство	8	1536	1536
Пари и парични еквиваленти	8	19	16
Общо текущи активи		1555	1552
Общо активи		1756	1990
Собствен капитал			
Регистриран капитал	8	5	5
Непокрита загуба	8	-230	-213
Финансов резултат от текущия период	8	-249	-17
Общо собствен капитал		-474	-225
ПАСИВИ			
Получени заеми и кредити	8	121	196
Общо нетекущи пасиви		121	196
Получени заеми и кредити	8	2077	1991
Търговски и други задължения	8		
Дължими текущи данъци	8	32	28
Общо текущи пасиви		2109	2019
Общо пасиви		2230	2215
Общо собствен капитал и пасиви		1756	1990

Бележките на страници 6 до 9 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 03.03.2015 год.

Марио Паоло Дефлориан
Управител

Кремена Стоименова
Главен счетоводител



"Д.А.М. Риъл Истейт" ООД - София

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината приключваща на 31 Декември 2014 год.

В хиляди лева

Съдържание	Бележки	2013	2012
2	3	4	4
Други оперативни разходи за дейността	6	(266)	(5)
Резултат от оперативна дейност		(266)	(5)
Финансови приходи	6		
Финансови разходи	6	(9)	(12)
Нетни финансови разходи		(9)	(12)
Печалба преди данъци	6	(275)	(17)
Разходи за данъци	6	26	
Печалба за годината	6	(249)	(17)

Бележките на страници 6 до 9 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 03.03.2015 год.

Марио Паоло Дефлориан

Управител

Кремена Стоименова

Главен счетоводител

"Д.А.М. Риъл Истейт" ООД - София
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

В хиляди лева

Съдържание	Бележки	Регистриран капитал	Премиен резерв	Резерв от последващи оценки на имоти, машини, съоръжения и оборудване	Резерв от последващи оценки на планове с дефинирани пенсионни доходи	Общи резерви	Печалба/загуба от минали години	Печалба/загуба от текуща година	Общо собствен капитал
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
Баланс на 1 януари 2013 г.		5	0	0	0	0	-186	-27	-208
Общо всеобхватен доход за периода									
Печалба и загуба								-17	-17
Други движения							-27	27	
Друг всеобхватен доход									
Преоценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване									
Данък върху всеобхватен доход									
Общо друг всеобхватен доход									
Общо всеобхватен доход за периода	0	5	0	0	0	0	-213	-17	-225
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал									
Вноски от, и разпределения към акционери									
Вноски от акционери									
Дивиденди към акционери									
Разпределение на печалба									
Общо сделки с акционери									
Баланс на 31 декември 2013 г.	0	5	0	0	0	0	-213	-17	-225
Баланс на 1 януари 2014 г.	0	5	0	0	0	0	-213	-17	-225
Общо всеобхватен доход за периода									
Печалба и загуба								-249	-249
Други движения							(17)	17	
Друг всеобхватен доход									
Преоценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване									
Преоценка на задължения по пенсиониране									
Данък върху всеобхватен доход									
Общо друг всеобхватен доход									
Общо всеобхватен доход за периода	0	5	0	0	0	0	-230	-249	-474
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал									
Вноски от, и разпределения към акционери									
Вноски от акционери									
Дивиденди към акционери									
Разпределение на печалба									
Общо сделки с акционери									
Баланс на 31 декември 2014 г.	0	5	0	0	0	0	-230	-249	-474

Бележките на страници 6 до 9 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 03.03.2015 год.

Марио Пасло Дефлориан

Управител

Кремена Стоименова

Главен счетоводител

"Д.А.М. Риъл Истейт" ООД - София

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

за годината приключваща на 31 Декември 2014 год.

В хиляди лева

	Съдържание	Бележки	2014	2013
1	2	3		
A.	ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
2	Парични плащания на доставчици			(1)
4	Платени други данъци и други парични потоци от основна дейност		(1)	(1)
	Нетни парични потоци от основна дейност		(1)	(2)
Б.	ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
1	Парични плащания за лихви и комисионни			(11)
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		0	(11)
В.	ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
1	Парични постъпления от доп. парични вноски		86	15
2	Парични плащания, свързани с върнати заеми		(74)	
3	Парични плащания за лихви и комисионни		(8)	
	Нетни парични потоци от финансова дейност		4	15
Г.	Нетно увеличение /намаление/ на пари и парични еквиваленти		3	2
Д.	Пари и парични еквиваленти към 1 януари		16	14
Е.	Ефект от обменните курсове върху наличните пари и парични еквиваленти			
Ж.	Пари и парични еквиваленти към 31 декември	20	19	16

Бележките на страници 6 до 9 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата: 03.03.2015 год.

Марио Паоло Дефлорин



Управител

Кремена Стоименова

Главен счетоводител