# ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

## за 2010г.

**на "АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ВЕСТА " ООД , БУЛСТАТ 148142170**

гр.Варна

БУЛСТАТ 148142170

# СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

## На „АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД

### Към 31.12.2010 г.

**Актив**

| Раздели, групи, статии | Сума (хил.лева) Текуща година | Предходна година |
|---|---|---|
| а | 1 | 2 |
| **А. Записан, но невнесен капитал** | | |
| **Б. Нетекущи (дълготрайни) активи** | | |
| **I. Нематериални активи** | | |
| 1. Продукти от развойна дейност | | |
| 2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи | | |
| 3. Търговска репутация | | |
| 4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане | | |
| ***Общо за група I:*** | ***0*** | ***0*** |
| **II. Дълготрайни материални активи** | | |
| 1. Земи и сгради, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - земи | | |
| - сгради | | |
| 2 .Машини, производствено оборудване и апаратура | | |
| 3. Съоръжения и други | 21 | 30 |
| 4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане | | |
| | | |
| ***Общо за група II:*** | **21** | **30** |
| **III. Дългосрочни финансови активи** | | |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група | | |
| 2. Предоставени заеми на предприятия от група | | |
| 3. Акциии и дялове в асоциирани и смесени предприятия | | |
| 4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия | | |
| 5. Дългосрочни инвестиции | | |
| 6. Други заеми | | |
| 7. Изкупени собствени акции номинална стойност .....хил.лв. | X | X |
| ***Общо за група III:*** | ***0*** | ***0*** |
| **IV. Отсрочени данъци** | 1 | |
| **Общо за раздел Б:** | **22** | **30** |
| **В. Текущи (краткотрайни) активи** | | |
| **I.Материални запаси** | | |
| 1. Суровини и материали | | |
| 2. Незавършено производство | | |
| 3. Продукции и стоки в т.ч.: | 0 | 0 |
| - продукция | | |
| - стоки | | |
| 4. Предаставени аванси | | |
| ***Общо за група I:*** | ***0*** | ***0*** |
| **II. Вземания** | | |
| 1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.: | 1 | 11 |
| - над 1 година | | |
| 2. Вземания от предприятия от група в т.ч.: | | |
| - над 1 година | | |
| 3. Вземания от свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.: | | |
| - над 1 година | | |
| 4. Други вземания в т.ч.: | | |
| - над 1 година | | |
| ***Общо за група II:*** | ***1*** | ***11*** |
| **III. Инвестиции** | | |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група | | |
| 2. Изкупени собствени акции номинална стойност .....хил.лв. | X | X |
| 3. Други инвестиции | | |
| ***Общо за група III:*** | ***0*** | ***0*** |
| | | |
| **IV. Парични средства, в т.ч.:** | | |
| - в брой | | 1 |
| - безсрочни сметки (депозити) | | |
| ***Общо за група IV:*** | ***0*** | ***1*** |
| | | |
| **Общо за раздел В:** | **1** | **12** |
| | | |
| | | |
| **Г. Разходи за бъдещи периоди** | | |
| | | |
| **СУМА НА АКТИВА** | **23** | **42** |

**Пасив**

| Раздели, групи, статии | Сума (хил.лева) Текуща година | Предходна година |
|---|---|---|
| а | 1 | 2 |
| **А. Собствен капитал** | | |
| **I. Записан капитал** | **5** | **5** |
| **II. Премии от емисии** | | |
| **III. Резерв от последващи оценки** | | |
| **IV. Резерви** | | |
| 1. Законови резерви | | |
| 2. Резерв свързан с изкупени собствени акции | | |
| 3. Резерв съгласно учредителен акт | | |
| 4. Други резерви | | |
| ***Общо за група IV:*** | **0** | **0** |
| **V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:** | | |
| - неразпределена печалба | | |
| - непокрита загуба | (6) | (5) |
| ***Общо за група V:*** | **(6)** | **(5)** |
| **VI. Текуща печалба (загуба)** | (5) | (1) |
| **ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":** | **(6)** | **(1)** |
| **Б. Провизии и сходни задължения** | | |
| 1. Провизии за пенсии и други подобни задължения | | |
| 2. Провизии за данъци в т.ч.: | | |
| - отсрочени данъци | | |
| 3. Други провизии и сходни задължения | | |
| **Общо за раздел Б:** | **0** | **0** |
| **В. Задължения** | | |
| 1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| 2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.: | 1 | 2 |
| - до 1 година | 1 | 1 |
| - над 1 година | | 1 |
| 3. Получени аванси, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| 4. Задължения към доставчици, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| 5. Задължения по полици, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| 6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| | | |
| 7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| 8. Други задължения, в т.ч.: | 28 | 41 |
| - до 1 година | | 4 |
| - над 1 година | 28 | 37 |
| - към персонала, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| - осигурителни задължения, в т.ч.: | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| - данъчни задължения | 0 | 0 |
| - до 1 година | | |
| - над 1 година | | |
| **Общо за раздел В, в т.ч.:** | 29 | 43 |
| - до 1 година | 29 | 5 |
| - над 1 година | | 38 |
| **Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:** | 0 | 0 |
| - финансирания | | |
| - приходи за бъдещи периоди | | |
| **СУМА НА ПАСИВА** | **23** | **42** |

Дата на съставяне:28.02.2011г.

Съставител: Румяна Бобева Ръководител:Надежда Калинова

Приложение № 2 към СС 1

# О Т Ч Е Т
## ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
## *На „АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД*
**За 2010 г.**

| Наименование на разходите | Сума /хил.лв/ текуща година | Сума /хил.лв/ предходна година | Наименование на приходите | Сума /хил.лв/ текуща година | Сума /хил.лв/ предходна година |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| **А. РАЗХОДИ** | | | **Б. ПРИХОДИ** | | |
| 1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство | | | 1. Нетни приходи от продажби в т.ч.: | **7** | **18** |
| 2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.: | **3** | **4** | а) продукция | | |
| а) суровини и материали | | | б) стоки | | |
| б) външни услуги | 3 | 4 | в) услуги | 7 | 18 |
| 3. Разходи за персонала, в т.ч.: | **0** | **3** | 2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство | | |
| а) разходи за възнаграждения | | 2 | 3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин | | |
| б) разходи за осигуровки, вт.ч.: | | 1 | 4. Други приходи, в т.ч.: | 25 | |
| - осигуровки свързани с пенсии | | | - приходи от финасирания | | |
| 4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.: | **7** | **9** | ***Общо приходи от оперативната дейност*** | **32** | **18** |
| а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.: | **7** | **9** | 5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.: | | |
| - разходи за амортизация | 7 | 9 | - приходи от участия в предприятия от група | | |
| - разходи от обезценка | | | 6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи, в т.ч.: | | |
| б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи | | | - приходи от участия в предприятия от група | | |
| 5. Други разходи, в т.ч.: | **25** | **0** | 7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.: | **0** | **0** |
| а) балансова стойност на продадени активи | 25 | | а) приходи от предприятия от група | | |
| б) провизии | | | б) положителни разлики от операции с финансови инструменти | | |
| ***Общо разходи за оперативната дейност*** | **35** | **16** | в) положителни разлики от промяна на валутни курсове | | |
| 6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч: | | | ***Общо финасови приходи*** | **0** | **0** |
| - отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | | | | | |
| 7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.: | **3** | **3** | | | |
| други финансови разходи и лихви | 3 | 3 | | | |
| - отрицателни разлики от операции с финансови активи | | | | | |
| ***Общо финансови разходи*** | **3** | **3** | | | |
| ***Общо разходи за обичайната дейност*** | **38** | **19** | ***Общо приходи от обичайната дейност*** | **32** | **18** |
| **8. Печалба от обичайната дейност** | **0** | **0** | **8. Загуба от обичайната дейност** | **6** | **1** |
| 9. Извънредни разходи | | | 9. Извънредни приходи | | |
| ***Общо разходи*** | **38** | **19** | ***Общо приходи*** | **32** | **18** |
| 10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи) | **0** | **0** | 10. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи) | **6** | **1** |
| 11. Разходи за данъци от печалбата | | | | | |
| 12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък | | | | | |
| **13. Печалба** | **0** | **0** | 11. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А) | 6 | 1 |
| **Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)** | **38** | **19** | **Всичко (Общо приходи + 11)** | **38** | **19** |

Дата на съставяне:28.02.2011г. Съставител: Румяна Бобева Ръководител:Надежда Калчева

"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ВЕСТА" ООД • ВАРНА

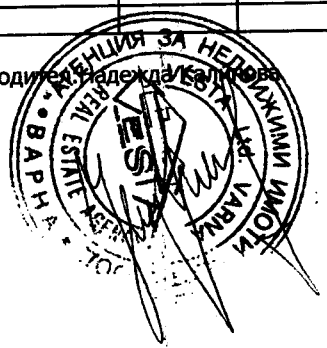
БУЛСТАТ 148142170

# ОТЧЕТ
## за паричните потоци
## *На „АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД*
## За 2010 г.

| | Наименование на паричните потоци | Текущ период | | | Предходен период | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Постъпления | Плащания | Нетен поток | Постъпления | Плащания | Нетен поток |
| | а | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **А.** | **Парични потоци от основна дейност** | | | | | | |
| 1 | Парични потоци, свързани с търговски контрагенти | 35 | 27 | 8 | 9 | 41 | (32) |
| 2 | Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели | | | 0 | | | 0 |
| 3 | Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения | | | 0 | | 2 | (2) |
| 4 | Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни | | | 0 | | | 0 |
| 5 | Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики | | | 0 | | | 0 |
| 6 | Платени и възстановени данъци върху печалбата | | | 0 | | | 0 |
| 7 | Плащания при разпределения на печалби | | | 0 | | | 0 |
| 8 | Други парични потоци от основна дейност | 1 | 2 | (1) | | 2 | (2) |
| | **Всичко парични потоци от основна дейност (А)** | **36** | **29** | 7 | **9** | **45** | (36) |
| **Б.** | **Парични потоци от инвестиционна дейност** | | | | | | |
| 1 | Парични потоци, свързани с дълготрайни активи | | | 0 | | | 0 |
| 2 | Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи | | | 0 | | | 0 |
| 3 | Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни | | | 0 | | | 0 |
| 4 | Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания | | | 0 | | | 0 |
| 5 | Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики | | | 0 | | | 0 |
| 6 | Други парични потоци от инвестиционна дейност | | | 0 | | | 0 |
| | **Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)** | **0** | **0** | 0 | **0** | **0** | 0 |
| **В.** | **Парични потоци от финансова дейност** | | | | | | |
| 1 | Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа | | | 0 | | | 0 |
| 2 | Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците | | | 0 | | | 0 |
| 3 | Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми | | 5 | (5) | 37 | | 37 |
| 4 | Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденти и други подобни | | 3 | (3) | | | 0 |
| 5 | Плащания на задължения по лизингови договори | | | 0 | | | 0 |
| 6 | Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики | | | 0 | | | 0 |
| 7 | Други парични потоци от финансова дейност | | | 0 | | | 0 |
| | **Всичко парични потоци от финансова дейност (В)** | **0** | **8** | (8) | **37** | **0** | 37 |
| **Г.** | Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В) | **36** | **37** | (1) | **46** | **45** | 1 |
| **Д.** | Парични средства в началото на периода | | | **1** | | | **0** |
| **Е.** | Парични средства в края на периода | | | **0** | | | **1** |

Дата на съставяне:28.02.2011г.

Съставител: Румяна Бобева Ръководител: Надежда Калчова



Приложение № 4 към СС 1

# ОТЧЕТ
## за собствения капитал
## *На „АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД*
## За 2010 г.

(Хил.лв)

| 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** | 5 | | | | 0 | | | | (6) | | (1) |
| 2. Промени в счетоводната политика | | | | | | | | | | | 0 |
| 3. Грешки | | | | | | | | | | | 0 |
| **4.Салдо след промени в счетоводната политика и грешки** | **5** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | (6) | 0 | (1) |
| 5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.: | | | | | | | | | | | 0 |
| - увеличение | | | | | | | | | | | 0 |
| - намаление | | | | | | | | | | | 0 |
| 6. Финансов резултат от текущия период | | | | | | | | | (5) | | (5) |
| 7. Разпределние на печалба в т.ч.: | | | | | | | | | | | 0 |
| - за дивиденти | | | | | | | | | | | 0 |
| 8. Покриване на загуба | | | | | | | | | | | 0 |
| 9. Последващи оценки на активи и пасиви | | | | | | | | | | | 0 |
| - увеличения | | | | | | | | | | | 0 |
| - намаления | | | | | | | | | | | 0 |
| 10. Други изменения в собствения капитал | | | | | | | | | | | 0 |
| **11. Салдо към края на отчетния период** | **5** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | (11) | 0 | (6) |
| 12. Промени от преводи на годишни финансови Отчети на предприятия в чужбина | | | | | | | | | | | 0 |
| **13. Собствен капитал към края на отчетния Период (11+/- 12)** | **5** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | (11) | 0 | (6) |

Дата на съставяне:28.02.2011г.

Съставител: Румяна Бобева Ръководител:Надежда Калинова



Приложение № 5 към СС 1

БУЛСТАТ 148142170

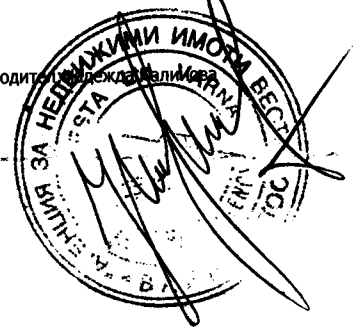
# СПРАВКА
## за нетекущите(дълготрайните) активи към 31,12,2010 година
## На „АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД

*(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 годината | на излезлите през периода | в края на периода (1+2-3) | Увеличение | Намаление | | в началото на периода | начислена през периода | Отчислена 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*** | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 1. Продукти от развойна дейност | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Търговска репутация | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **Общо за група I:** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***II. Дълготрайни материални активи*** | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Земи и сгради, в т.ч.: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - земи | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| - сгради | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2 .Машини, производствено оборудване и апаратура | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Съоръжения и други | 39 | 24 | 37 | 26 | | | 26 | 9 | 7 | 11 | 5 | | | 5 | 21 |
| 4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **Общо за група II:** | 39 | 24 | 37 | 26 | 0 | 0 | 26 | 9 | 7 | 11 | 5 | 0 | 0 | 5 | 21 |
| ***III. Дългосрочни финансови активи*** | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 2. Предоставени заеми на предприятия от група | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 3. Акциии и дялове в асоциирани и смесени предприятия | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 5. Дългосрочни инвестиции | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 6. Други заеми | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| 7. Изкупени собствени акции | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| **Общо за група III:** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | 0 | | | 0 | | | | 0 | | | 0 | 0 |
| ***IV. Отсрочени данъци*** | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***Общо нетекущи активи (I+II+III+IV)*** | ***39*** | ***24*** | ***37*** | ***26*** | ***0*** | ***0*** | ***26*** | ***9*** | ***7*** | ***11*** | ***5*** | ***0*** | ***0*** | ***5*** | ***21*** |

Дата на съставяне:28.02.2011г.

Съставител: Румяна Бобева Ръководител: Надежда Калинова



# ПРИЛОЖЕНИЕ

## към годишния финансов отчет за 2010година

## на "АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД гр. ВАРНА , БУЛСТАТ 148142170

### I. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

### 1. ПРАВЕН СТАТУТ

**"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** е основано през 2007 год. като дружество с ограничена отговорност регистрирано от Варненски окръжен Съд с решение № 8850 от 11.10.2007г., вписано в регистъра на търговските дружества по ф. д. № 4994/2007 г. ЕИК 148142170 при Търговски регистър към Агенцията по вписванията.

Предприятието е със седалище и адрес на управление гр. Варна, община Варна, бул. Чаталджа № 87,ет.1 , ап.2

Адресът за кореспонденция е гр. Варна, община Варна, бул. Чаталджа № 87,ет.1 , ап.2

През отчетната 2010 г. се управлява и се представлява от Надежда Пламенова Калинова

### 2. Капитал

Дружеството е: ***100*** % - частна собственост;

Регистрираният основен капитал на дружеството е: 5000 лв.

Номиналната стойност на дяловете е платена 100 %.

### 3. Предмет на дейност

Регистрираният предмет на дейност е: посредничество при покупко-продажба на недвижими имоти

Основната дейност на предприятието включва:

търговска,транспортна,и строителна дейност

### II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. **Основни положения**

Настоящият финансов отчет на **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** е изготвен в съответствие с изискванията на Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (НСФОМСП).

### 2. Отчетна валута

Финансовият отчет е изготвен и представен в Български лева, закръглени до хиляда и в съответствие с принципа на историческата цена.

### 3. База за оценяване

Базата за оценяване на дълготрайни материални и нематериални активи, използвана при изготвянето на финансовия отчет е историческа цена.

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност. Нетна реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

### 4. Счетоводни принципи

Настоящите финансови отчети са изготвени при спазване на принципите:

- текущо начисляване;
- действащо предприятие;
- предпазливост;
- съпоставимост между приходите и разходите;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване при възможност на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс

### 5. Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева

по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат във финансовия резултат за периода.

## III. ПРИЛАГАНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### Нетекущи (дълготрайни) активи

**1. Нематериални активи**

**1.1.** Като дълготрайни нематериални активи в **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** се признават придобитите и контролирани от предприятието установими нефинансови ресурси, които нямат физическа субстанция, са със съществено значение при употребата им и от използването им се очакват икономически изгоди.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

**1.2.** Разходите за дейности по развитие, резултатите от които се използват за производство и реализация на нови или подобрение на съществуващите продукти или процеси, се капитализират, когато са налице обективни доказателства, че продуктът или процесът е технически и икономически реализируем за целите на производството и предприятието разполага с достатъчно ресурси, за да финализира развитието.

Капитализираните разходи включват направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи. Останалите разходи за развитие се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Капитализираните разходи за развитие се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

**1.3.** Първоначално всеки дълготраен нематериален актив се оценява, както следва:

а) При доставка от външен доставчик – по цена на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на твърда база, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане на променяща се база, първоначалната оценка се определя приблизително съобразно зависимостта на заложената промяна на базата.

б) Първоначалната оценка на създаден в предприятието нематериален актив се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието и представлява сборът от разходите, извършени до момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване.

в) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.

г) Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, приета от съда и от ОС на дружеството.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен недълготраен материален актив или други активи;

е) Първоначалната оценка на нематериален актив, придобит и признат в бизнескомбинация е неговата справедлива стойност в деня на придобиването.

**1.4.** Последващите разходи по дълготрайните нематериални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи, в т.ч. и за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност се признават за разход в периода, през който са направени.

Разходите за усъвършенстване, т.е. тези, които водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив се отразяват като увеличение на отчетната му стойност (или като отделен нематериален актив).

**1.5.** Временното извеждане от употреба на дълготрайните нематериални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни нематериални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

**1.6.** Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база *линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи*

Амортизацията на дълготрайните нематериални активи се начислява от месец а следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

**2. Дълготрайни материални активи**

**2.1.** Като дълготрайни материални активи в **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** се третират и признават придобитите и притежавани от предприятието установими нефинансови ресурси, които се очаква да бъдат използвани през повече от един отчетен период, имат натурално-веществена форма и се използват за производството и/или доставката/ продажбата на активи или услуги, за отдаване под наем, за административни или за други цели.

Активи, на които цената на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лева се капитализират.

**2.2.** Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която се определя, както следва:

а) По цената на придобиване - покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.

б) Себестойност - когато са създадени в предприятието (направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи).

в) Справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка.

г) По оценка, приета от съда и от ОС на дружеството плюс всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

д) По справедливата стойност на получения актив – при замяна или частична замяна срещу несходен дълготраен материален актив или други активи.

е) По балансова стойност на отдадения актив – при замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност.

**2.3.** Последващите разходи по дълготрайните материални активи се капитализират, когато чрез тяхното реализиране се увеличава бъдещата икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

**2.4.** След първоначалното признаване като актив всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

**2.5.** Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца.

За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

**2.6.** Амортизация

Амортизацията се начислява и признава като разход в Отчета за приходите и разходите на база база *линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на дълготрайните активи*

Земята и временно изведените от употреба активи не се амортизират.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

Използваните амортизационни норми са както следва:

| Вид активи | Амортизационна норма |
|---|---|
| Сгради | 4% |
| Машини, оборудване, съоръжения | 30% |
| Транспортни средства | 25% |
| Стопански инвентар | 15% |
| Програмни продукти, софтуер | 50% |
| Други дълготрайни нематериални активи | 15% |

**3. Стоково-материални запаси**

Базата за оценяване на стоково-материалните запаси е по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност. Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените необходими разходи за завършване на производствения цикъл и тези, необходими за осъществяване на продажбата.

Прилаганият метод за отписване на стоково-материалните запаси при тяхното потребление е среднопретеглена стойност съгласно приложимия СС2. Средната стойност се изчислява след всяко постъпление

**4. Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка

**5. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки.

**6. Обезценка на активи**

Балансовата стойност на активите на **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** с изключение на стоково-материалните запаси, при продажба и отсрочени данъчни активи се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намаля чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

**7. Данъци от печалбата**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходите и разходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана. Непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци се преразглеждат към датата на всеки финансов отчет, за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.

**8. Провизии, условни задължения и условни активи**

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато**"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност за покриването й да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването й се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковите и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

**Съдебни спорове**

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, предприятието признава провизия.

Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на предприятието. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

**Преструктуриране**

Провизия за разходи за преструктуриране се признават, когато**"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** има подробен официален план за преструктуриране с конкретизирани обект (стопанска дейност или част от тази дейност), принципно засегнатите области, приблизителния брой служители, които трябва да бъдат компенсирани, разходите, необходими за извършването на преструктурирането и реструктурирането е започнало или е обявено публично.

Бъдещи оперативни разходи не се провизират.

**Разходи за демонтаж и изваждане от употреба**

Провизия за разходи за демонтаж и изваждане от употреба се признават, когато **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** има договорно задължение, от което произтича необходимостта от преместване, демонтиране, изваждане от употреба на съществени за дейността активи, което обстоятелство е свързано с изтичане на определен поток, съдържащ икономически ползи.

Провизия се признава до очаквания размер на разходите на база експертна оценка на независими експерти .

**9. Доходи на персонала**

В предприятието са реализират и начисляват суми за доходи на персонала по видове, както следва

***Краткосрочни доходи*** на персонала - онези доходи на персонала, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях.

Предприятието признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

**10. Лизинг**

***Активи по финансовообвързани договори***

Активи, наети по финансовообвързани договори, за които предприятието поема значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива, се класифицират като финансов лизинг.

В началото на лизинговия договор като задължение се отчита определената в договора обща сума на наемните плащания.

Активите, придобити чрез финансов лизинг се отчитат при първоначалното им признаване с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.

Разликата между справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания и определената в договора обща сума на наемните плащания се отчита като финансов разход за бъдещи периоди.

Като текущ финансов разход за периода се признава част от финансовия разход за бъдещи периоди, пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания.

***Активи по експлоатационни лизингови договори***

Плащания по експлоатационен лизинг

Плащания (начислените наемни вноски) по експлоатационен лизинг, по който предприятието е страна - наемател се признават като разход за външни услуги на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор.

**11. Търговски и други задължения**

Търговските задължения, лихвените заеми и кредити се отчитат първоначално по цена на придобиване, намалена с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в обема на разходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент

**12. Приходи**

Основният източник за **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** на приходи е посредничество при покупкопродажба на недвижими имоти и консултански услуги свързани с недвижими имоти,

Приходът от продажбата на продукция, стоки и други активи се признава, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача, налице е икономическа изгода, свързана със сделката по продажбата и направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат изчислени.

Приходи от извършени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на услугата към датата на баланса при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно. Етапът на завършеност се определя на база анализ на свършената работа.

Приходът, създаден от ползването на активи на предприятието от други лица във вид на лихви, лицензионни такси и дивиденти се признава, когато сумата на приходите може да бъде надеждно изчислена и за предприятието има икономическа изгода, свързана със сделката.

Лихвите се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива. Лихвеният приход включва разликата между отчетната стойност на дълговото вложение и сумата му на падежа. Ефективният доход се определя чрез лихвения процент, с който се дисконтира потокът от бъдещите парични постъпления, очаквани през срока на ползване на актива, до сумата на началната отчетна стойност на актива.

Лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение.

Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Когато дивиденти от капиталови ценни книжа се обявят от нетния доход преди придобиването, тези дивиденти се приспадат от балансовата стойност на ценните книжа.

**3. Ефекти от промените във валутните курсове**

Текуща оценка на валутните активи и пасиви в **"АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ "ВЕСТА" ООД** се извършва към последно число на месеца.

Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет е извършена оценка на валутните активи и пасиви по заключителен курс на БНБ.

**14. Промени в счетоводната политика**

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

а) приемането на счетоводна политика за събития и сделки, които се различават по същество от случилите се преди това събития или сделки;

б) приемането на нова счетоводна политика за събития и сделки, които не са се случвали преди това или са били незначителни.

През текущия отчетен период не са направени промени във възприетатата и прилагана до началото на отчетния период счетоводната политика.

## IV. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

**1. Разходи**

Същност на отчетените разходи за оперативната дейност през периода

| | 2010 г. | 2009г |
|---|---|---|
| 1.Разходи за външни услуги | 3 хил.лв. | 4 хил.лв. |
| *- реклама* | | *1 хил.лв* |
| *- тел.разговори* | *3 хил.лв* | |
| 2.Разходи за възнаграждения | 0 хил.лв. | 2 хил.лв |
| 3.Разходи за соц.осигуровки | 0 хил.лв. | 1 хил.лв |

**2. Приходи**

| | | |
|---|---|---|
| **2.1.Приходи от продажби** | **32 хил.лв.** | |
| В т.ч.Приходи от услуги | 7хил.лв | 18 хил.лв. |
| В т.ч.Приходи от продажба на ДА | 25 хил.лв. | |

**3.Търговски и други вземания**

| *Вземания* | *2010 г.* | | | *2009 г.* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Сума на вземането (хил.лв.):* | *Степен на ликвидност* | | *Сума на вземането (хил.лв.): 12 месеца* | *Степен на ликвидност* | |
| | | *До 12 месеца* | *Над 12 месеца* | | *До 12 месеца* | *Над 12 месеца* |
| *III. Вземания от клиенти, в т.ч. (отчетна стойност, +):* | 1 | 1 | | 11 | 11 | |
| 1. Вземания от свързани лица | | | | 10 | 10 | |
| 2. Вземания от трети лица | *1* | *1* | | *1* | *1* | |
| ***Нетен размер на вземанията:*** | ***1*** | **1** | | **11** | **11** | |

### 3. Търговски и други задължения

| Задължения | 2010 г. | | | 2009 г. | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Сума на задължението (хил.лв.): | В т.ч. изискуе-ми след повече от 5 г. (хил.лв.) | Обезпечение: | Сума на задължението (хил.лв.): | В т.ч. изискуе-ми след повече от 5 г. (хил.лв.) | Обезпече-ние: |
| *I. По заеми, в т.ч.* | 1 | | | 2 | | |
| 2. Заеми от финансови предприятия | **1** | | | **2** | | |
| *в т.ч. лизинг на компютър* | 1 | | | 2 | | |
| 3. Други заеми | **28** | | | **41** | | |
| *В т.ч. лихви* | 2 | | | 4 | | |
| *XII. Други задължения, в т.ч.* | | | | | | |
| ***Всичко сума на задълженията*** | **29** | | | **43** | | |

### 4. Промени в счетоводната политика

През текущия отчетен период не са направени промени във възприетатата и прилагана до началото на отчетния период счетоводната политика.

### 5. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Годишният финансов отчет е официално одобрен за публикуване на 01.03.2011 г от ОС на "Агенция за недвижими имоти ВЕСТА" ООД с решение от 01.03.2011г. за одобряване.

Дата на съставяне: 01.03.2011

Ръководител:

( Надежда Калинова)

Съставител:

( Румяна Бобева)