

“ЗЕМ ГРУП” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2013

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2013г. и завършващ на 31.12.2013г.

Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2012 г. и завършващ на 31.12.2012 г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на “ЗЕМ ГРУП” АД.

Адрес на управление: *гр.София, жк.Лагера бл.3, вх.В, ап.22*

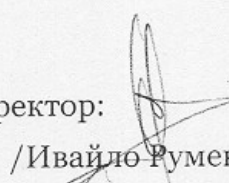
Адресът за кореспонденция е :1407 гр.София, бул.Черни връх №47

Дата на изготвяне: 25.02.2014 г.

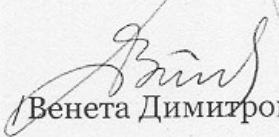
Дата на одобрение : 25.03.2014 г. с решение на Съвета на директорите на “ЗЕМ ГРУП” АД

Годишният финансов отчет е подписан от името на “ЗЕМ ГРУП” АД:

Изпълнителен директор:


/Ивайло Руменов Чаков/

Съставител:


/Венета Димитрова Райкова-Чакова/

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	7
СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА.....	10
I. Обща информация.....	10
II. База за изготвяне на финансовите отчети.....	11
III. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания	11
1. Дълготрайни материални активи:.....	11
2. Инвестиционни имоти	12
3. Финансови активи	12
3.1. Дългосрочни финансови активи	13
4. Вземания	14
5. Парични средства.....	15
6. Собствен капитал	15
7. Задължения	16
8. Данъчно облагане	17
9. Обезценки на активи.....	18
10. Свързани лица.....	19
11. Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии.....	20
12. Разходи.....	20
13. Приходи	21
14. Отчет за паричния поток.....	22
15. Отчет за собствения капитал	22
IV. Други оповестявания	23
1. Доходи на персонала.....	23
2. Събития след датата на баланса	24
3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки.....	24
4. Несигурности.....	24
5. Възнаграждение за одит	24
V. Финансови показатели	24

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТ 25.03.2014 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с отдаване под наем на недвижими имоти, търговско представителство, посредничество, инвестиционна дейност и други.

Финансовият резултат на Дружеството за 2013 г. след данъци е загуба в размер на 157 х. лв.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати за текущия период

Дружеството упражнява два вида дейност:

- отдаване по наем на собствени недвижими имоти – дворно място в с. Хан Крум, общ. Велики Преслав;
- консултанска дейност по стопанско и друго управление – дружеството е член на съвета на директорите на Винарска изба Хан Крум АД.

Като критерий за определяне осигурителните доходи на персонала дружеството е избрало дейността отдаване под наем на собствени недвижими имоти.

От общите приходи на дружеството 90 % се падат на участието в управлението на винарската изба, 7% от наемоотдаване и 3% от лихви.

През текущият период дружеството отчита приходи от продажби в размер 180 х. лв. от тях 168 х. лв. от участие в съвета на директорите на ВИ “Хан Крум” АД (с 30% по-малко спрямо предходния отчетен период) и 12 х.лв. от наем на поземлен имот. Срещу приходите от продажби дружеството отчита разходи в размер 141 х. лв. от тях 17 х. лв. за външни услуги (включително възнаграждение за съвета на директорите), 48 х. лв. възнаграждения на физически лица, 7 х. лв. за осигуровки и 69 х.лв несъбираеми вземания. Резултат от оперативна дейност е 39 х.лв печалба.

Дружеството отчита 220 х.лв. разход от обезценка на малцинственото участие в капитала на ДЕЛФИКА ТУР АД, и 6 х. лв. финансов приход от лихви по договор с ХАРМАНЛИ ТРЕЙДИНГ АД.

За финансовата година 2013 г., дружеството отчита общи приходи 186 х. лв., общи разходи 361 х.лв., счетоводен финансов резултат - 175 х.лв. загуба. Начислен корпоративен данък 4 х.лв., намаление в отчисленията за отсрочени данъци 14 х.лв., балансова загуба 157 х.лв.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През отчетния период по решение на общото събрание на акционерите не е разпределян дивидент.

Към 31.12.13г, задължения погасени по давност и неотнесени във фонд Резервен - 5925 лв дивидент на акционера ГАРАНЦИЯ-ЛН ООД за 2005г;2006г и 2007г.

Участие в капитала на други дружества

Към 31 декември 2013 г. “ЗЕМ ГРУП” АД има участия в капитала на следните дружества:

- БИК БИЛД ЕАД – 100%
- ВИТОША ФЕШЪН АД – 37.50%
- ДЕЛФИКА ТУР АД – 3.51%

УПРАВЛЕНИЕ

“ЗЕМ ГРУП” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2013 г., Съветът на директорите е в състав:

1. Ивайло Руменов Чаков
2. Лексис България ООД
3. Петър Иванов Кошничарски
4. Александра Александрова Трифонова (Бъчварова)
5. Христо Андонов Сидов

Изпълнителен директор на дружеството е Ивайло Руменов Чаков.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Няма значими събития настъпили след датата на съставяне на отчета.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Бъдещото развитие на дружеството е в пряка зависимост от дейността на предприятията в чието управление участва пряко или косвено. Ръководството не очаква съществени промени в дейността на дружеството.

Дружеството не извършва дейност в областта на научноизследователска и развойна дейности.

ИНФОРМАЦИЯ ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Информация по реда на чл.187д от ТЗ : през отчетния период не е извършвано разпореждане с акциите на дружеството.

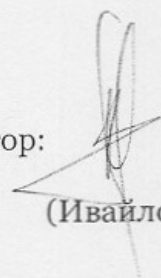
Информация по чл.247 от ТЗ:

- Подробни разяснения по финансовия отчет се съдържат и в приложеното към него оповестяване;
- Възнаграждения, общо получени от Съвета на директорите през 2013г – 45188.70 лв, от тях на физически лица – 32924.70 лв , на юридическото лице – 12264 лв.
- През 2013 г. в дружеството е постъпила следната информация по чл.247, ал.2, т.4 от ТЗ : Яна Здравкова Попйорданова е прокурист на Витоша Фешън АД и член на СД на БИК БИЛД ЕАД.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2013 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Изпълнителен директор:



(Ивайло Руменов Чаков)

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието: “ЗЕМ ГРУП” АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, жк.Лагера бл.3, вх.В, ап.22

Брой служители : наети лица в края на годината – 1 (един) по трудов договор и 4 (четири) лица по договори за управление и контрол.

Дружеството няма клонове.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление към 31.12.2013 г.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
Димитър Борисов Райков	995	9 950	9 950	19.90%
ЛЕКСИС БЪЛГАРИЯ ООД	995	9 950	9 950	19.90%
Петър Иванов Кошничарски	995	9 950	9 950	19.90%
ХАС МАКС ЕООД	995	9 950	9 950	19.90%
Александра Александрова Трифонова (Бъчварова)	995	9 950	9 950	19.90%
ГАРАНЦИЯ – ЛН ООД	25	250	250	0.50%
ОБЩО:	5 000	50 000	50 000	100%

Управителните органи на „ЗЕМ ГРУП“ АД са:

Общо събрание на акционерите

Съвет на директорите в състав :

Ивайло Руменов Чаков

Лексис България ООД

Петър Иванов Кошничарски

Александра Александрова Трифонова (Бъчварова)

Христо Андонов Сидов

Дружеството се представлява от Ивайло Руменов Чаков – изпълнителен директор.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е: даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти (КИД 6820) и консултантска дейност по стопанско и друго управление (КИД 7022).

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и НСФОМСП. Въпроси за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в НСФОМСП се съобразяват с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, доколкото те не са в противоречие с нормативни актове на Европейския съюз в областта на счетоводството. Счетоводната политика на предприятието е съобразена с разпоредбите на приложимото за дружеството местно и европейско данъчно законодателство. Този финансов отчет е индивидуален отчет и ще представлява неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Дълготрайни материални активи:

Като дълготрайни материални активи се отчитат активите отговарящи на критериите по СС 16 и имат стойност при придобиване равна или по-висока от 500 лв. Активи, които имат стойност по - ниска от посочената се отчитат като текущ разход за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена по СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономическа изгода над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход в периода, в който са направени.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания им полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва: Други – 7г.

2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- ✓ изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- ✓ разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Такива са разходите, които водят до:

- ✓ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- ✓ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- ✓ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- ✓ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- ✓ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващо оценяване.

(в хил.лв)

Вид на приходи/разходи	Период	Период
	31.12.2013	31.12.2012
Приходи от наеми	12	12

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- ✓ Обявени за продажба;

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;

б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
- трансферни данъци, мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбивы, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

а) финансови активи, държани за търгуване;

б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и

б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

3.1. Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС27.

Дружеството притежава инвестиции в дъщерни предприятия, както следва:

Наименование и седалище на дъщерното предприятие	Капитал (хил.лв.):		Данни от отчета на дъщерното предприятие (хил.лв.):	
	На дъщерното предприятие	В т.ч. притежаван от предприятияето	Собствен капитал:	Печалба / Загуба
БИК БИЛД ЕАД, гр.СОФИЯ	70	70	1 114	- 83
Общо:	70	70	1 114	- 83

“ЗЕМ ГРУП” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2013

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС28.

Дружеството притежава инвестиции в асоциирани предприятия, както следва:

Наименование и седалище на асоциираното предприятие	Капитал (хил.лв.):		Данни от отчета на асоциираното предприятие	
	На асоциираното предприятие	В т.ч. притежаван от предприятието	Собствен капитал:	Печалба / Загуба
ВИТОША ФЕШЪН АД, гр.СОФИЯ	50	19	13	71
Общо:	50	19	13	71

Инвестициите които представляват малцинствени дялове се класифицират съгласно СС32, като обявени за продажба финансови активи и се отчитат по справедлива стойност.

Оценки по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансов инструмент, обект на оценка по справедлива стойност	Справедлива стойност в началото (хил.лв.)	Разлики от промените в оценките, отчетени в отчета за приходите и разходите (хил.лв.)	Разлики от промените в оценките, отчетени в резерва от	Справедлива стойност в края (хил.лв.)
Малцинствено участие в капитала на ДЕЛФИКА ТУР АД - 3.51%	923	220		703
Всичко:	923	220	-	703

По оценка извършена от АВАЛ ИН АД, пазарната стойност на акция с номинал 1 лев от капитала на Делфика Тур АД е 3.85 лв. към дата 31.12.2013г. Оценката ще е валидна до 30.09.2014г.

4. Вземания

- Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
- Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които имат фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.