

Хела Пропъртис ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2014 година

Хела Пропъртис ЕООД
Съдържание

Обща информация i

Доклад за дейността ii

Доклад на независимия одитор до акционерите на Интеркепитал Холдинг АД 1

Отчет за всеобхватния доход 3

Отчет за финансовото състояние 4

Отчет за промените в собствения капитал 5

Отчет за паричните потоци 6

Пояснителни бележки 7

Управител

Христо Георгиев

Адрес

Варна, Бизнес Парк Варна, сграда 1, етаж 4

Правни консултанти

Адвокатско дружество Прокопиева, Рачева и Савчева
ул. Джеймс Баучер 76 А
София

Обслужващи банки

ДСК Банка ЕАД

Одитор

Анелия Люцканова-Диплом № 460
ул.Цани Гинчев №6 ап.6
Варна, 9002

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от Анелия Люцканова- регистриран одитор - диплом № 460.

Описание на основната дейност

Основната дейност на Дружеството е управление и стопанисване на недвижима собственост, операции с недвижими имоти с инвестиционна цел.

Резултати за текущия период

През 2014 година Дружеството продължи дейността по отдаване под наем на собствени имоти.

Инвестиционната програма на Дружеството продължава, което изисква обслужването на инвестиционните заеми и плащането на лихви по тях. Това е основната причина за натрупване на загуби основно от финансови разходи.
Дружеството приключва текущата 2014 година със загуба от 311 хил. лв. след данъчно облагане.

Избрани показатели от дейността

Финансови показатели		2014	2013
Нетни оперативни приходи	хил.лв.	118	56
Фин.резултат преди данъци, лихви и амортизации, **EBITDA**	хил.лв.	(166)	(228)
Фин.резултат преди данъци и лихви, хил.лв. **EBIT**	хил.лв.	(292)	(340)
Нетна печалба/(загуба)	хил.лв.	(311)	(383)
Нетна печалба (загуба) / оперативни приходи		(2.64)	(6.84)
Активи	хил.лв.	7 710	7 666
Дълг	хил.лв.	338	478
Собствен капитал	хил.лв.	4 737	5 048
Оборотен капитал	хил.лв.	(2 590)	(2 157)

Финансови съотношения	2014	2013
Възвръщаемост на активите **ROA**	(4.03)%	(5.00)%
Обръщаемост на всички активи	1.53%	0.73%
Възвръщаемост на собствения капитал **ROE**	(6.57)%	(7.59)%
Дълг/Активи	4.38%	6.24%
Собствен капитал/Активи	61.43%	65.85%
Дълг/Собствен капитал	7.14%	9.47%

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Структура на основния капитал

Към 31.12.2014 година Дружеството е с едноличен собственик на капитала Интеркепитал Холдинг АД.

Вероятно бъдещо развитие

През следващата година Дружеството ще продължи дейността по отдаване под наем на имотите.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2015 г.:

- да оптимизира разходите по управление на имотите;
- да намери наематели за придобитите имоти;
- да оптимизира движението на паричните потоци.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2014 г., Хела Пропъртис ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с управител Христо Георгиев.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, резултатите от дейността му и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото 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.

Христо Георгиев
Управител
Хела Пропъртис ЕООД

03 април 2015 г.



AUDIT CENTER VARNA

7 Sava Radulov Str., At. 4
Varna 9002, Bulgaria
tel./fax: + 359 52 622 120
mobile: + 359 88 8606 028
e-mail: office@auditvarna.com
www.auditvarna.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собственика
на Хела Пропъртис ЕООД
град Варна

ДОКЛАД ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Хела Пропъртис ЕООД** (Дружеството), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 година, отчета за всеобхватния доход, отчета за паричните потоци и отчета за промените в собствения капитал за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения, изложени от стр.3 до стр.34.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одобрени за приложение от Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

AUDIT CENTER VARNA

7 Sava Radulov Str., At. 4
Varna 9002, Bulgaria
tel./fax: + 359 52 622 120
mobile: + 359 88 8606 028
e-mail: office@auditvarna.com
www.auditvarna.com

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **Хела Пропъртис ЕООД** към 31 декември 2014 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети за приложение от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в точка 2.1. от Пояснителните бележки към финансовия отчет, отнасящо се до изходното предположение за действащо предприятие. Дружеството отчита натрупани загуби в размер на 1 934 хил.лв. и нетни активи 4 737 хил.лв.- размер по-нисък от регистрирания капитал. Освен това текущите му пасиви превишават текущите активи с 2 590 хил. лв. Ръководството счита, че предприятието ще продължи своето съществуване и нормално функциониране, защото има съгласието на едноличния собственик на капитала за оказване на финансова подкрепа и в бъдеще, така че Дружеството да може да обслужва задълженията си. Поради това, настоящият финансов отчет е изготвен на основата на изходното предположение за действащо предприятие. В тази връзка не са извършвани никакви корекции в оценката и рекласификации на активите и пасивите на Дружеството, необходими в случай, че Дружеството не може да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

ДОКЛАД ВЪРХУ ДРУГИ ПРАВНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Съгласно изискванията на Търговския закон в България и Закона за счетоводството, ние се запознахме с приложения доклад за дейността за отчетната 2014 година, изготвен от ръководството на Дружеството, приложен от стр. II до стр. III. Считаме, че съществува съответствие между историческата финансова информация, която е представена в годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет на Дружеството, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети за приложение от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен на 03.04.2015 г. се носи от ръководството на Дружеството.

Анелия Люцканова

Регистриран одитор

07 април 2015
Варна

0460 Анелия Люцканова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

	Бележки	2014	2013
Приходи	3.1	114	56
Други доходи	3.2	4	-
Резултат от преоценка на инвестиционен имот	6	-	(49)
Разходи за амортизация	5	(126)	(112)
Разходи за персонала	3.3	(251)	(208)
Разходи за външни услуги	3.4	(23)	(20)
Разходи за материали и консумативи	3.5	(6)	(3)
Други оперативни разходи	3.6	(4)	(4)
Оперативен финансов резултат		(292)	(340)
Финансови разходи	3.7	(31)	(36)
Резултат преди данъчно облагане		**(323)**	**(376)**
Разход/ приход от данък	4	12	(7)
Загуба за годината		**(311)**	**(383)**
Сума на всеобхватния доход		**(311)**	**(383)**

Христо Георгиев
Управител

Елица Николова
Съставител

HELA PROPERTIES Sofia HELA

Заверил съгласно доклад 07 април 2015 година

Анелия Люцканова
Регистриран одитор

0460 Анелия Люцканова Регистриран одитор

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 03 април 2015 година

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

	Бележки	2014	2013
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	1 144	1 268
Инвестиционни имоти	6	6 219	6 219
Инвестиции в дъщерни дружества	7	96	-
Отсрочени данъчни активи	4	74	62
		7 533	7 549
Текущи активи			
Материални запаси		8	8
Вземания от свързани лица	14.1	158	106
Предоставени аванси		11	-
Данъци за възстановяване		-	1
Парични средства	8	-	2
		177	117
ОБЩО АКТИВИ		**7 710**	**7 666**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Регистриран капитал	9	6 505	6 505
Преоценъчен резерв	10	166	166
Непокрита загуба		(1 934)	(1 623)
Общо собствен капитал		4 737	5 048
Нетекущи пасиви			
Задължения по лихвени заеми	11	199	339
Доходи при пенсиониране	12	7	5
		206	344
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	13	54	68
Задължения по лихвени заеми	11	139	139
Задължения към свързани лица	14.2	2 574	2 067
		2 767	2 274
Общо пасиви		2 973	2 618
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**7 710**	**7 666**

Христо Георгиев
Управител

Елица Николова
Съставител

Заверил съгласно доклад 07 април 2015 година

Анелия Люцканова
Регистриран одитор

Анелия Люцканова 0460 Регистриран одитор

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 03 април 2015 година

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Натрупана загуба	Общо
На 1 януари 2013	**6 505**	**166**	**(1 240)**	**5 431**
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(383)	(383)
На 31 декември 2013	**6 505**	**166**	**(1 623)**	**5 048**
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(311)	(311)
На 31 декември 2014	**6 505**	**166**	**(1 934)**	**4 737**

Христо Георгиев

Управител

Елица Николова

Съставител

Заверил съгласно доклад 07 април 2015 година

Анелия Люцканова

Регистриран одитор

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 03 април 2015 година

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

	2014	2013
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	126	87
Плащания на доставчици и други кредитори	(97)	(65)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(260)	(159)
	(231)	(137)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за дълготрайни материални активи	-	(49)
Плащания за инвестиционни имоти	(880)	-
	(880)	(49)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от собственика	900	-
Получени заеми	380	413
Плащания по получени заеми	(140)	(144)
Платени лихви по заеми	(27)	(79)
Банкови такси и комисионни	(4)	(4)
	1 109	186
Нетно изменение на паричните средства	(2)	-
Парични средства на 1 януари	2	2
Парични средства на 31 декември	**-**	**2**

Христо Георгиев
Управител

Елица Николова
Съставител

Заверил съгласно доклад 07 април 2015 година

Анелия Люцканова
Регистриран одитор

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 03 април 2015 година

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет на Хела Пропъртис ЕООД („Дружеството") за годината, приключваща на 31 декември 2014 г. е одобрен за издаване съгласно решение на Управителя от 03 април 2015 г.

Хела Пропъртис ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България на 14 август 2006 година със седалище и адрес на управление гр. Варна, Бизнес Парк Варна, сграда В1, етаж 4.

Основната дейност на Дружеството включва сделки с имоти и управление на инвестиционни имоти.

Към 31 декември 2014 г. едноличен собственик на Дружеството е Интеркепитал Холдинг АД - 100 % .

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на земите, сградите и инвестиционните имоти, които се отчитат по преоценена стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Хела Пропъртис ЕООД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетните стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет.

Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2014 г.

Дружеството **прилага** следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които **имат ефект** върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2014 г.:

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

Изменения на МСС 36 „Обезценка на активи" – оповестяване на възстановима стойност на нефинансови активи, в сила от 1 януари 2014 г.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Промени в счетоводната политика (продължение)

Измененията изискват оповестяване на информация относно възстановимата стойност на обезценени нефинансови активи, в случай че тя е определена на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Те следва да се приложат ретроспективно. По-ранното прилагане е възможно само заедно с МСФО 13.

Изменения на МСС 32 „Финансови инструменти: представяне — компенсиране на финансови активи и финансови пасиви", в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г.

Измененията уточняват, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То, също така, трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

Измененията се прилагат ретроспективно съгласно преходните разпоредби. Тъй като към момента Дружеството не представя своите финансови активи и пасиви нетирано, използвайки разпоредбите на МСС 32, тези изменения нямат съществен ефект върху индивидуалните отчети за представените периоди.

КРМСФО 21 „Данъци", в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС през юни 2014 г.

Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. Задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък, съгласно законодателните норми. Дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

КРМСФО 21 се прилага ретроспективно в съответствие с преходните разпоредби и няма значителен ефект върху индивидуалния отчет на Дружеството.

Дружеството **не прилага** следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, защото **нямат ефект** върху финансовия отчет на Дружеството, независимо, че са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2014 г.:

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти" в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти" замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия" и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия", „съвместно контролирани операции" и „съвместно контролирани активи" с две категории – „съвместни операции" и „съвместни предприятия". Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

Няма промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството в индивидуалния финансов отчет.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия" в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия" е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани структурирани предприятия относно рисковете, на които е изложено Дружеството в резултат на инвестиции в структурирани предприятия.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Промени в счетоводната политика (продължение)

МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС на 16 април 2013 г.

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път.

МСФО 10, МСФО 12, МСС 27 (изменения) – Инвестиционни дружества, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС през ноември 2013 г.

Измененията изключват дружества, които отговорят на дефинициията „инвестиционни предприятия" и имат определени характеристики, от изискването да консолидират своите дъщерни предприятия. Вместо това инвестициите в дъщерни предприятия следва да се отчитат от инвестиционните дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (ревизиран) изисква прилагането на метода на собствения капитал при отчитането на асоциирани и съвместни предприятия. Промените в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажименти".

МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новиране на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти", като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване". Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Промени в счетоводната политика (продължение)

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти" (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи", МСС 11 „Договори за строителство" и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква Дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което Дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" и МСС 38 „Нематериални активи" (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" и МСС 41 „Земеделие" (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения засягат финансовото отчитане на плодоносни растения като лозя, каучукови дървета и маслодайни палми. Плодоносните растения следва да се третират като имоти, машини и съоръжения, тъй като техните процеси са подобни на производство. Вследствие на това те се включват съгласно тези изменения в обхвата на МСС 16 вместо в обхвата на МСС 41. Отглеждането на плодоносни растения остава в обхвата на МСС 41.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Промени в счетоводната политика (продължение)

МСС 19 „Доходи на наети лица" (изменен) – Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., все още не е приет от ЕС

Измененията към МСС 19 пояснават изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица и дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третирани като намаление на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 7 стандарта:

МСФО 2 „Плащане на базата на акции";
МСФО 3 „Бизнес комбинации";
МСФО 8 „Оперативни сегменти";
МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност";
МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" и МСС 38 „Нематериални активи";
МСФО 9 „Финансови инструменти" и МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи";
МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване".

Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО";
МСФО 3 „Бизнес комбинации";
МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност";
МСС 40 „Инвестиционни имоти".

Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения засягат 4 стандарта:

МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности" относно методи на отписване;
МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" относно договори за услуги;
МСС 19 „Доходи на наети лица" относно дисконтови проценти;
МСС 34 „Междинно финансово отчитане" относно оповестяване на информация.

Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен на база принципа за действащо предприятие в резултат на преценка на ръководството, че предприятието е способно да продължи дейността си като такова. Финансовият резултат за текущата година е загуба в размер на 311 хил. лв., заедно с натрупаните загуби от минали години в размер на 1 934 хил.лв, текущите му пасиви превишават текущите му активи с 2 590 хил. лв. Нетните активи на Дружеството към 31.12.2014 г. са 4 737 хил.лв. (2013 г : 5 048 хил.лв.). Ръководството има увереното на едноличния собственик за оказване на финансова подкрепа и в бъдеще, така че Дружеството да може да обслужва задълженията си.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.2 Сравнителни данни

Дружеството представя и оповестява сравнителна информация за всички суми, отчетени в настоящия финансов отчет по отношение за предходния отчетен период. Където е необходимо сравнителните данни са рекласифицирани (преизчислени), с цел съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Съществени счетоводни приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета за финансовото състояние, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Обезценка на вземания

Дружеството използва коригираща сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др.

Полезен живот на имоти, машини и съоръжения, и нематериални активи

Финансовото отчитане на имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството.

Преоценка на земи и сгради

След първоначалното им признаване земите и сградите се отчитат по справедлива стойност въз основа на оценка, извършена от лицензирани оценители. Ръководството преценява честотата на оценките в зависимост от промяната на пазарните условия.

Последната оценка, извършена от лицензиран оценител е през месец септември 2014 година.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори (през 2013 г. корекцията за тези фактори е в размер на 1%) като площ, местоположение и настоящо използване и оценка по метода на вещната стойност. Земята и сградите са преоценени на 31.12.2013 г. Предишната преоценка е била извършена на 31.12.2011 г. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Отсрочени данъчни активи

Отсрочените данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране на Дружеството.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Приблизителни оценки и предположения (продължение)

Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез оценка. Тази оценка изисква да бъдат направени предположения за нормата на дисконтиране, бъдещото нарастване на заплатите и текучеството на персонала. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране, тези предположения са обект на значителна несигурнос

Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: на повтаряща се база – инвестиционни имоти, имоти за ползване в собствената дейност, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, определени търговски и други вземания и задължения; Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп
Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.
При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са директни и/или коригирани котирани пазарни цени, пазарни аналози и дисконтирани парични потоци, вкл. на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

• Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

• Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

• Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3 .

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики

Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева. Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват в лева по официалния обменен курс за деня на сделката (фиксинг на Българска Народна Банка). Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват в лева в края на годината по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута и се превръщат лева по обменния курс към датата на първоначалната сделка.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Новопридобитите земи и сгради се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната им цена, всички невъзстановими данъци и такси, както и всички преки разходи, свързани с придобиването.

След първоначалното им признаване земите и сградите се отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя въз основа оценка, извършена от лицензирани оценители, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Ръководството преценява честотата на оценките в зависимост от промяната на пазарните условия, така че да се гарантира, че справедливата стойност на даден преоценен актив не се различава съществено от неговата балансова стойност.

Машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. При извършване на разходи за основен преглед/ремонт на машина и/или съоръжение – разходите се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени. Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите.

За да бъде признат придобит от Дружеството актив като дълготраен се възприема стойностна граница от 500 лв. Тази граница обаче не се отнася до активи, които макар и на по-висока стойност нямат характер на ресурс, от който може да се извлича оценима икономическа изгода.

Увеличението на балансовата стойност на актив в резултат на преоценка се отчита като резерв от преоценки в раздела за собствения капитал в отчета за финансовото състояние. Увеличението от преоценка, се признава в печалбата или загубата, доколкото възстановява обратно намаление от преоценка на същия актив, което преди това е признато като разход в печалбата или загубата. Намалението на балансовата стойност на актив в резултат на преоценка се признава като разход в печалбата или загубата. Намалението от преоценка, се отнася директно в собствения капитал, в намаление на преоценъчния резерв, до размера на кредитното салдо на преоценъчния резерв, отнасящ се за този актив. При отписване на актив, съответният преоценъчен резерв се отчита в неразпределената печалба.

Имот, машина или съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват бъдещи икономически изгоди от неговото използване, или при освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход. Те се посочват нетно към „други доходи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.
В края на всяка финансова година, се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят перспективно.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Имоти, машини, съоръжения и оборудване(продължение)

Оценката на полезен живот на дълготрайните материални активи е определена по групи както следва:

	Брой години 2014	Брой години 2013
Сгради, инсталации и външни съоръжения	50 години	50 години
Машини и оборудване	10 години	10 години
Стопански инвентар	10 години	10 години

Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които дългосрочно се държат от Дружеството за доходи от наеми и/или заради вътрешното увеличение на тяхната стойност. Те са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в текущия резултат в отчета за всеобхватния доход нетно за периода, през който са възникнали.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат.

Трансфери от и към групата инвестиционни имоти се правят когато има промяна в употребата на даден имот. В случай на прехвърляне от „инвестиционни имоти" към „имоти за използване в собствената дейност" активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато от „имоти за използване в собствената дейност" има прехвърляне към „инвестиционни имоти", активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето му, като разликата до балансовата му стойност се третира и представя като компонент „преоценъчен резерв" на собствения капитал.

Разходи по заеми

Дружеството капитализира разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването или строителството на „квалифициран актив" (отговарящ на условията актив) като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба.
Дружеството признава другите разходи по заеми като разход в периода, през който са отнасят.

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството прави преценка дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването му се генерират парични потоци, които да са в значителна степен зависими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност. При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход, освен ако актива се отчита по преоценена стойност, и възстановяването се представя като увеличение на преоценката.

Финансови инструменти

Инвестиции и други финансови активи

Първоначално признаване
Класификацията на финансовите активи при тяхното първоначално признаване се определя от техните характеристики и от целта на придобиването. Дружеството класифицира финансовите си активи към момента на първоначалното им признаване, но в края на всеки отчетен период преразглежда класификацията им (прекласифицира ги) когато това е позволено и уместно.

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* се класифицират като: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; заеми и вземания; инвестиции, държани до падеж; или финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.
Дружеството класифицира финансовите си активи при първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период преразглежда класификацията на тези активи, ако това е позволено и уместно.

Дата на признаване
Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на уреждане на сделката, т.е. на датата, на която Дружеството купува или продава актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Предоставени заеми и вземания
Заемите и вземанията са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат предвид всички премии и отстъпки припридобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.Предоставените краткосрочни заеми и вземания не се амортизират.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)
Финансови инструменти (продължение)
Инвестиции и други финансови активи (продължение)

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиции, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котировки на цени „купува" в края на последния работен ден от финансовата година. Справедливата стойност на инвестиции, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване съгласно приложимите стандарти.

Амортизирана стойност

Заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност. Тя се изчислява като се използва метода на ефективния лихвен процент минус загубата от обезценка. Изчислението отчита всяка премия или отстъпка при придобиването и включва разходите и таксите по сделката, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата наличието на обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Предоставени заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност

Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка отделно за финансови активи, които са индивидуално значими, и отделно или заедно за финансови активи, които не са индивидуално значими. Ако Дружеството определи, че няма обективни доказателства за обезценка за отделно оценен финансов актив, без значение дали е значим или не, активът се включва в група от финансови активи с подобни характеристики на кредитния риск и определя обезценката им заедно. Активи, които се оценяват като индивидуално значими и на които е начислена обезценка, не участват в колективната обезценката на портфейлна база.

Загуба от обезценка на предоставени кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност се начислява, когато е налице разлика между балансовата стойност и настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до размера на натрупаната преди това обезценка, остатъкът се признава за приход.

Финансови пасиви

Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Лихвоносни заеми и привлечени средства

При първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по справедлива стойност, намалена с пряко свързаните разходи по сделката.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)
Финансови инструменти (продължение)
Финансови пасиви (продължение)

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, при използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход при отписване на пасива, както и в процеса на амортизация.
Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи освен за частта от тях, за която Дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансовото състояние.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи
Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Финансови пасиви
Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки и парични средства в брой с изключение на блокираните парични средства, по отношение на които Дружеството няма права на ползване и разпореждане.

Регистриран капитал

Регистрираният капитал е представен по номиналната стойност на записаните дялове.

Преоценъчния резерв

Преоценъчният резерв е формиран от положителната разлика между балансовата стойност на земите и сградите и техните справедливи стойност към датата на извършване на всяка преоценка. Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен през отчета за всеобхватния доход в сметката за този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към натрупани печалби, когато активите се отписват от отчета за финансовото състояние или са напълно амортизирани.

Провизии

Общи
Дружеството признава провизии, когато са налице едновременно следните условия:

- Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития;
- Има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи;
- Може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени.

Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудовото законодателство

Краткосрочни доходи
Краткосрочните доходи на персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен труда за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната оценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи на персонала при пенсиониране
Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест брутни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. Ако служителят е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия си стаж, той трябва да получи шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години при същия работодател – две брутни месечни заплати. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка. Актюерските печалби и загуби се признават в отчета за всеобхватния доход при възникването им.
Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране, Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от продажби на стоки, продукция и услуги
Приходите се начисляват в момента на тяхното признаване, независимо от момента на паричните постъпления.
Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)
Признаване на приходи (продължение)

Приходите от продажба на стоки и продукция се признават, когато:

- Значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките или продукцията са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция;
- Дружеството не е запазило продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки, продукция и услуги;
- Вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;
- Приходите могат да бъдат надеждно оценени.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надлежно оценен, прихода се признава на база на етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансовото състояние. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признатите разходи са възстановими.

Приходи от лихви
Приходите от лихви се начисляват в отчета за всеобхватния доход за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойността чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

Приходи от такси и комисионни
Приходите от такси и комисионни се признават на принципа на начисляването, след като се извърши съответната услуга.

Приходи от наеми
Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от продажби на дълготрайни материални и нематериални активи

Печалбата от продажба на дълготрайни материални и нематериални активи и материали се представя нетно като „други доходи" в отчета за всеобхватния доход.

Разходи

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване на база принципите на начисляване и съпоставимост. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода ,през който договорите за които, се отнасят се изпълняват. Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции,

нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки в инвестиции в ценни книжа.

Текущ данък върху печалбата
Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават до сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена от/на държавния бюджет. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към датата на отчета за финансовото състояние.
Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

2.4 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отсрочен данък върху печалбата

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на отчета за финансовото състояние, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на отчета за финансовото състояние и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на отчета за финансовото състояние и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към датата на отчета за финансовото състояние.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за всеобхватния доход), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчно задължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти. В този случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, когато това е приложимо; и
- вземанията и задълженията се отчитат с включен ДДС

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

3. Приходи и разходи

3.1. Приходи

	2014	2013
Приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти	114	56
	114	56

3.2. Други доходи

Другите доходи представляват отписано задължение в размер на 4 хил.лв.

3.3. Разходи за персонала

	2014	2013
Разходи за възнаграждения	(221)	(174)
Разходи за социално осигуряване	(26)	(22)
Материали за персонала	(4)	(3)
Начисления за неползвани отпуски	2	(4)
Начисления за доходи при пенсиониране	(2)	(5)
	(251)	(208)

3.4. Разходи за външни услуги

	2014	2013
Консултантски услуги	(7)	-
Управленски и административни услуги	(5)	(5)
Одиторски услуги	(4)	(4)
Застраховки	(3)	(3)
Други	(2)	(1)
Банкови такси	(1)	(5)
Ремонт активи	(1)	(1)
Поддръжка на активи	-	(1)
	(23)	(20)

3.5. Разходи за материали и консумативи

	2014	2013
Разходи за материали	(6)	(3)
	(6)	(3)

3.6. Други оперативни разходи

	2014	2013
Разходи за местни данъци и такси	(4)	(3)
Други	-	(1)
	(4)	(4)

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

3.7. Финансови разходи

	2014	2013
Разходи за лихви:		
Банкови заеми овърдрафти и други финансирания	(28)	(36)
Такси за управление на кредит	(3)	-
	(31)	(36)

4. Данъци върху печалбата

Основните компоненти на разхода за данък върху печалбата за годините, приключващи на 31 декември 2014 г. и 2013 г. са:

	2014	2013
Текущ данъчен разход	-	-
Разход / приход по отсрочени данъци от временни разлики	12	(7)
Разход/ приход от данък върху печалбата, отчетен в отчета за всеобхватния доход	12	(7)

Приложимата ставка на данъка върху печалбата за 2014 г. и 2013 г. е 10% .

Равнението между разхода за данък върху печалбата и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31.12.2014 г. и 31.12.2013 г., е представено по-долу:

	2014	2013
Загуба преди облагане с данък	(323)	(376)
Приход за данък върху печалбата по приложимата данъчна ставка от 10% за 2014 г. (2013 г.: 10%)	32	38
Данъчен ефект от корекции, водещи до промяна на ефективния данъчен процент:		
Данъчен ефект от постоянни разлики, нетно	8	6
Непризнат отсрочен данъчен актив върху загуба	(28)	(27)
Отписване на отсрочен данък върху слаба капитализация	-	(24)
Данъчен разход/приход	12	(7)
Ефективна данъчна ставка	(3,72)%	1,86%

Отсрочените данъци към 31.12.2014 г. и 31.12.2013 г. са свързани със следното:

	2014	2013
Отсрочени данъчни активи		
Имоти, машини, съоръжения - амортизация	79	67
Обезценка на инвестиционни имоти	12	12
Доходи при пенсиониране	1	-
Неползвани отпуски	-	1
	92	80
Отсрочени данъчни пасиви		
Преоценка на имот	18	18
	18	18
Отсрочени данъчни активи, нетно	**74**	**62**
Данъчен разход/приход , *в т.ч признат в:*		
Резултата за годината	*12*	*(7)*
Друг всеобхватен доход	-	-

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Дружеството е реализирало данъчни загуби, както следва:

Данъчен период	Период на приспадане на данъчните загуби	2014	2013
2010 г.	до 2015 г.	42	42
2011 г.	до 2016 г.	150	150
2012 г.	до 2017 г.	123	123
2013 г.	до 2018 г.	267	267
2014 г.	до 2019 г.	284	-
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		87	58

5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Сгради	Машини и оборудване	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност:				
На 01 януари 2013 г.	2 243	183	1 202	3 628
Придобити	-	3	6	9
Трансфер към инвестиционен имот	(1577)	-	-	(1 577)
На 31 декември 2013 г.	666	186	1 208	2 060
Придобити	-	2	-	2
На 31 декември 2014 г.	666	188	1 208	2 062
Амортизация:				
На 01 януари 2013 г.	44	128	525	697
Начислена амортизация за годината	-	10	102	112
Амортизация-трансфер към инвестиционен имот	(17)	-	-	(17)
На 31 декември 2013 г.	27	138	627	792
Начислена амортизация за годината	13	10	103	126
На 31 декември 2014 г.	40	148	730	918
Балансова стойност:				
На 01 януари 2013 г.	2 199	55	677	2 931
На 31 декември 2013 г.	639	48	581	1 268
На 31 декември 2014 г.	626	40	478	1 144

На база на извършен преглед за индикатори за обезценка на машините, съоръженията и оборудването, ръководството на Дружеството не е установило други освен посочените по горе, индикации за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

Към 31.12.2014 г. сграда по балансова стойност 626 хил.лв. (2013: 639 хил.лв.) е ипотекирана като обезпечение по банкови заеми на Дружеството.

Справедливата стойност на имота на дружеството е определена от външни, независими оценители имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Сградата е оценена през месец септември 2014 година.

Определянето на справедливата стойност на имота е представено йерархично както следва:

Активи оценени по справедливи стойности	Стойност общо	Котирани цени на активен пазар	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
		Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
Сгради	626	-	626	-

Моделът за оценяване на имота от Ниво 2 се базира на един стандартен метод – метода на сравнителните продажби..

Методът на сравнителните продажби отчита реалната пазарна цена на квадратен метър на обектите при осредняване на близки по време цени на сравними обекти. Тези цени се коригират с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваните обекти в сравнение с техните аналози.

6. Инвестиционни имоти

Като инвестиционен имот в отчета за финансовото състояние на Дружеството са представени сграда в едно с инфраструктура отдавана под наем с цел получаване на приходи.
В края на 2013 година дружеството закупува инвестиционен имот по цена на придобиване 919 хил.лв., който се отдава под наем.
През 2013 година дружеството трансферира имоти в инвестиционни, признати в предходните периоди като имоти съгласно МСС 16 с балансова стойност 1 560 хил.лева.

Стойност на 01.01.2013 г.	3 789
Придобити през годината – трансфер	1 560
Придобити през година – покупка	919
Промени в стойността за периода	(49)
Стойност на 31.12.2013 г.	6 219
Стойност на 31.12.2014 г.	6 219

Към 31.12.2014 г. инвестиционните имоти са ипотекирани като обезпечение по банкови заеми.

Справедливата стойност на Имотите на дружеството е определена от външни, независими оценители имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Полученият резултат от промяната в справедливата стойност е отразен в текущия резултат в отчета за всеобхватния доход.

Определянето на справедливата стойност на имотите е представено йерархично както следва:

Активи оценени по справедливи стойности	Стойност общо	Котирани цени на активен пазар	Значителни наблюдавани входящи данни	Значителни ненаблюдавани входящи данни
		Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3
Инвестиционни имоти	6 219	-	6 219	-

Моделът за оценяване на имотите от Ниво 2 се базира на стандартния метод – метод на сравнителните продажби.Методът на сравнителните продажби отчита реалната пазарна цена на квадратен метър на обектите при осредняване на близки по време цени на сравними обекти. Тези цени се коригират с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваните обекти в сравнение с техните аналози. Поради тази причина, оценките са на база този метод

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

7. Инвестиции в дъщерни дружества

Хела Пропъртис ЕООД учредява дъщерно дружество „Ейпимоа" ЕООД на 29.08.2014 година с капитал 100 лв.

Дружеството закупува 100% от капитала на дружеството „Плеяда Н и Г" ЕООД на 10.09.2014 година чрез бизнескомбинация. Стойността на инвестицията е 96 хил.лв.

8. Парични средства

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

	2014	2013
Парични средства по банкови сметки	-	2
	-	2

9. Регистриран капитал

През 2010 година е увеличен капиталът на Дружеството от 5 005 хил.лева на 6 505 хил.лв. с ефективни капиталови вноски.

Към 31.12.2014 година Дружеството е с едноличен собственик Интеркепитал Холдинг АД. Регистрираният капитал е напълно внесен.

10. Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв в размер на 166 хил.лв. (2013 г.: 166 хил. лв.) е формиран вследствие от преоценка на имоти на Дружеството. Резервът е представен в отчета за финансовото състояние нетно от ефекта по отсрочени данъци, признати в отчета за всеобхватния доход.

11. Задължения по лихвени заеми

Условията по предоставените на Дружеството лихвени заеми са както следва:

(Заем 1) Дългосрочен заем за покупка на недвижим имот (предоговорен) в размер на 520 хил.евро. Заемът е обезпечен с недвижим имот и запис на заповед от Дружеството-майка. Кредитът е с падеж месец януари 2018 година и се погасява на равни месечни вноски по 4.5 хил. евро месечно, считано от месец август 2007 година. Заемът е с годишна лихва 3 мес. EURIBOR + 2.55% надбавка.

(Заем 2) Дългосрочен заем за покупка на недвижим имот с договорен размер 178 хил.евро. Заемът е обезпечен с недвижим имот и запис на заповед от Дружеството майка. Кредитът е с падеж месец юни 2018 година и се погасява на равни месечни вноски по 1.4 хил. евро считано от месец януари 2008 година. Заемът е с годишна лихва 3 мес. EURIBOR + 2.55% надбавка.

Таксата за управление и на двата кредита е в размер на 0.45 % годишно.
През януари 2010 г. е променена надбавката на договорения лихвен процент от 2.55 % на 4.85 %. Също така лихвеният процент е договорен на нива между 6.5 % и 7 %.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

11. Задължения по лихвени заеми (продължение)

Движението на лихвените заеми, усвоени от Дружеството са представени, както следва:

	Заем1	Заем2	Общо
Салдо на 01.01.2013 г.	436	182	618
Погасявания	(107)	(33)	(140)
Салдо към 31.12.2013 г.	329	149	478
Краткосрочна част към 31.12.2013 г.	*106*	*33*	*139*
Дългосрочна част към 31.12.2013 г.	*223*	*116*	*339*
Салдо на 01.01.2014 г.	329	149	478
Погасявания	(107)	(33)	(140)
Салдо към 31.12.2014 г.	222	116	338
Краткосрочна част към 31.12.2014 г.	*106*	*33*	*139*
Дългосрочна част към 31.12.2014 г.	*116*	*83*	*199*

12. Задължения за доходи на персонала при пенсиониране

	2014	2013
Разходи/Приходи за текущ стаж	(2)	(5)
Разходи за лихви	-	-
Разходи/Приходи за доходи на персонала при пенсиониране, признати в отчета за всеобхватния доход	**(7)**	**(5)**

Задължения за доходи на персонала при пенсиониране

	2014	2013
Настояща стойност на задължението за доход на персонала при пенсиониране	7	5
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране	**7**	**5**

Задължението за доходи на персонала при пенсиниране се променя както следва:

	хил.лева
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране на 01 януари 2013 г.	-
Признати в отчета за всеобхватния доход за 2013 г.	5
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември 2013 г.	5
Признати в отчета за всеобхватния доход за 2014 г.	2
Задължения за доходи на персонала при пенсиониране на 31 декември 2014 г.	7

Основните предположения, използвани при определяне на задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

	2014	2013
Норма на дисконтиране	6%	7%
Бъдещо увеличение на възнагражденията	-	-
Текучество на персонала	5%	5%

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

13. Търговски и други задължения

	2014	2013
Задължения към персонала	16	15
Получени аванси-депозит по договор за наем	11	-
Задължения към социално осигуряване	8	18
Задължения към доставчици	7	14
Задължения към бюджета	6	12
Начисления за неползвани отпуски на персонала и осигуровки	6	8
Други задължения	-	1
	54	68

14. Оповестяване на свързани лица

Дружества под общ контрол или значително влияние на Интеркепитал Холдинг АД, с които Дружеството има сделки през годината, са:

Булнекс АД
Реалис Пропърти Мениджмънт АД
Сис Технология АД
Интеркепитал Холдинг АД

14.1. Вземания от свързани лица

	2014	2013
Вземания от клиенти свързани лица	158	106
	158	106

14.2. Задължения към свързани лица

	2014	2013
Получени заеми	1 569	1 186
Капиталови вноски	900	-
Търговски задължения	105	881
	2 574	2 067

Движението по получените заеми от свързани лица е следното:

	2014	2013
Заем в началото на периода	1 186	777
Получен заем за периода	383	413
Върнат през периода	-	(4)
Остатък в края на периода	1 569	1 186

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

Полученият заем от Дружеството-майка е безлихвен.

14.3. Оповестяване на свързани лица

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

	Оборот		Неуреден разчет 2014		Неуреден разчет 2013	
	2014	2013	Вземане	Задължение	Вземане	Задължение
Продажба на услуги / наем	38	38	11	-	-	-
Извършени покупки	1					
Булпекс АД			11	-	-	-
Покупка на ДМА	2	-	-	2	-	-
Сис Технология АД			-	2	-	-
Продажба на услуги / наем	-	-	9	-	11	-
Извършени покупки	2	2	-	-	-	-
Реалис Пропърти Мениджмънт АД			9	-	11	-
Извършени покупки	5	5	-	7	-	1
Получен заем	383	413	-	1 569	-	1 186
Върнат заем	-	4	-	-	-	-
Лихви-платени		(43)	-	-	-	-
Постъпления от собственика	900			900		
Интеркепитал Холдинг АД			-	2 476	-	1 187
Продажба на услуги / наем	18	18	138	-	95	-
Извършени покупки / ДМА		880	-	-	-	880
Управител			138	-	95	880
Покупка на дъщерно дружество			-	96	-	-
Физически лица			-	96	-	-
			158	2 574	106	2 067

14.4.Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по обичайни пазарни цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

15. Ангажименти и условни задължения

Хела Пропъртис ЕООД има условни задължения към български банки по повод на изтеглени заеми от свързани лица. Дружеството е предоставило като обезпечение инвестиционни имоти. Срокът на договорите е до м. Май 2015 г. година.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най – важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на продуктите и услугите на Дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.
Управлението на риска се осъществява текущо от управлението на Дружеството съгласно политиката приета от ръководството. Последното е приело основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.
Политиката, която ръководството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степента, в която лихвоносните активи и лихвоносните пасиви търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

Основните финансови пасиви на Дружеството включват задължения по краткосрочни безлихвени задължения (капиталови вноски и търговски задължения) и лихвоносни заеми. Заемите са договорени с плаваща лихва, формирана чрез фиксирана надбавка над EURIBOR, поради което Дружеството е изложено потенциално на риск от промяна в пазарните лихвени проценти.

Ръководството на Дружеството текущо наблюдава и анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или проценти. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции и се прилагат за всички основни валути.

В таблицата по-долу, е представен анализ на чувствителността към промените в лихвените проценти с ефекта им върху печалбата преди данъци (чрез ефекта върху заеми с плаващи лихвени проценти) при условие, че всички други променливи се приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Дружеството.

	Изменение в лихвените проценти	Ефект върху резултата преди данъци
2014 г.		
Увеличение	+0.5%	+3
Намаление		
2013 г.		
Увеличение	+0.5%	+3
Намаление		

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Вътрешен източник на ликвидни средства на Дружеството е основната му стопанска дейност – отдаване на имоти под наем. Външни източници на финансиране са банките и Дружеството-майка. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, Дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайния ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството се изразява в търсенето и намирането на оптимални пропорции и съотношения между размера и срочността на текущите финансови активи и текущите финансови пасиви.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Финансови Активи						
Вземания от свързани лица	158	-	-	-	-	158
Предоставени аванси	1	10	-	-	-	11
Финансови Пасиви						
Лихвени заеми	-	35	104	199	-	338
Търговски и други задължения	7	11	-	-	-	18
Задължения към свързани лица	2 574	-	-	-	-	2 574

Годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Финансови Активи						
Търговски и други вземания	106	-	-	-	-	106
Парични средства	2	-	-	-	-	2
Финансови Пасиви						
Лихвени заеми	-	35	104	339	-	478
Търговски и други задължения	-	15	-	-	-	15
Задължения към свързани лица	2 067	-	-	-	-	2 067

Валутен риск

Дружеството извършва покупки, продажби, предоставяне и получаване на заеми в чуждестранна валута- евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Валутен риск

Активите и пасивите, деноминирани в български левове и чуждестранна валута са представени както следва:

Годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

	в Лева	в Евро	Общо в Лева
Финансови Активи			
Вземания от свързани лица	158	-	158
Предоставени аванси	11		11
Финансови Пасиви			
Лихвени заеми	-	338	338
Търговски и други задължения	18	-	18
Задължения към свързани лица	2 574	-	2 574

Годината, приключваща на 31 декември 2013 г.

	в Лева	в Евро	Общо в Лева
Финансови Активи			
Търговски и други вземания	106	-	106
Парични средства	2	-	2
Финансови Пасиви			
Лихвени заеми	-	478	478
Търговски и други задължения	15	-	15
Задължения към свързани лица	2 067	-	2 067

Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Дружеството търгува изяло с дружества от групата на Дружеството-майка, и не е изложено от кредитни рискове.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Дружеството не поддържа високи нива на паричните средства, а разплащателните операции са съсредоточени в различни първокласни банки. При разпределението на паричните потоци между тях ръководството на Дружеството се съобразява с редица фактори, между които размерите на капитала, сигурността, ликвидността, кредитния потенциал на банката и др.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 г.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск (продължение)

Пазарен риск

Дружеството е изложено на ценови риск от два основни фактора:

- евентуално нарастване на доставните цени на материалите и услугите в строителството;
- промяна на българския пазар, намираща отражение върху цените на наемите.

За минимизиране на това влияние Дружеството прилага фирмена стратегия, целяща оптимизиране на производствените разходи и намиране на алтернативни доставчици, предлагащи изгодни търговски условия.

Управление на капитала

С управлението на капитала Дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собственика на капитала, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал. През 2009 г., Дружеството увеличава регистрирания си капитал, като част от паричните постъпления са направени още през 2008 година.

В началото на 2010 г. Дружеството-майка регистрира поредно увеличение на капитала на Дружеството с нови 1 500 хил.лв.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структура на капитала към 31 декември:

	2014	2013
Общо дългов капитал	*1 907*	*1 664*
Заеми от банки	338	478
Задължения по търговски заеми с Дружеството-майка	1 569	1 186
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	-	*(2)*
Нетен дългов капитал	1 907	1 662
Общо собствен капитал	4 737	5 048
Общо капитал	6 644	6 710

Върху Дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако е упоменато друго)

17. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува" в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на Дружеството счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено, ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия. Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

18. Събития след датата на отчета за финансовото състояние

Не са настъпили събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 Декември 2014 година.