

„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД

Годишни финансови отчети

31.12.2012 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за финансовото състояние.....	1
Отчет за всеобхватния доход.....	2
Отчет за паричния поток.....	4
Отчет за собствения капитал.....	5
A. Учредяване и регистрация.....	6
1. Основни дейности.....	6
B. Основа за изготвяне на финансовите отчети.....	6
1. Приложими стандарти.....	6
2. Основа за оценка.....	6
V. ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧИМИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ.....	7
1. Инвестиционни имоти.....	7
2. Дълготрайни материални активи.....	7
3. Нематериални активи.....	8
4. Финансови активи и пасиви.....	8
5. Парични средства и парични еквиваленти.....	9
6. Обезценка на нефинансови активи.....	9
7. Провизии.....	9
8. Данъчно облагане.....	10
9. Търговски задължения.....	10
10. Лихвоносни заеми и привлечени средства.....	10
11. Признаване на приходи.....	11
12. Валутни преизчисления.....	11
13. Доходи на персонала.....	11
14. Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към отчетната дата.....	12
15. Сравнителна информация.....	14
Г. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК.....	14
1. Валутен риск.....	14
2. Ликвиден риск.....	14
3. Кредитен риск.....	15
4. Лихвен риск.....	15
5. Операционен риск.....	15
Д. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.....	16
1. Дълготрайни активи.....	16
2. Вземания.....	16
3. Парични средства и парични еквиваленти.....	16
4. Капитал.....	16
5. Лихвоносни заеми и привлечени средства.....	17
6. Търговски и други задължения.....	17
7. Приходи.....	17
8. Разходи, свързани с инвестиционния имот.....	17
9. Други разходи.....	17
10. Финансови приходи.....	17
11. Финансови разходи.....	18
12. Корпоративен данък.....	18
13. Сделки със свързани лица.....	18
14. Събития след отчетната дата.....	19
15. Услови задължения.....	19

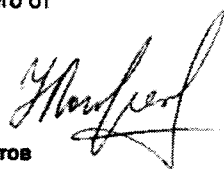
		Бележки	2011 г.
			хил. лв.
АКТИВ			
A. Дълготрайни активи	1.		
I. Инвестиционни имоти			19 245
II. Стопански инвентар			45
			19 290
Б. Краткотрайни активи			
I. Вземания	2.		318
II. Парични средства и парични еквиваленти	3.		128
			446
			-
СУМА НА АКТИВА			19 736

		Бележки	2011 г.
			хил. лв.
ПАСИВ			
A. Капитал и резерви			
I. Основен капитал	4.		5
II. Финансов резултат от предходни периоди			(788)
III. Текущ финансов резултат			(939)
			(1 722)
Б. Дългосрочни пасиви			
I. Лихвоносни заеми и привлечени средства	5.		20 552
			20 552
В. Краткосрочни пасиви			
I. Търговски и други задължения	6.		266
II. Лихвоносни заеми и привлечени средства	5.		509
			775
Г. Натрупвания и приходи за бъдещи периоди			
I. Натрупана лихва			40
II. Други приходи за бъдещи периоди			91
			131
СУМА НА ПАСИВА			19 736

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 19, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 01.03.2013 г.

Изготвил: 
 Дарина Томова

Ръководител: 

Николай Логофетов



	Бележки	2011
		хил. лв.
1. Приходи от наем	7.	587
		587
2. Разходи		
(а) Разходи, свързани с инвестиционния имот	8.	(428)
(б) Разходи за амортизация		(537)
(в) Разходи за персонал		(15)
(г) Други разходи	9.	(365)
		(1 345)
3. Оперативен резултат		(758)
4. Финансови приходи и разходи		
(а) Финансови приходи	10.	10
(в) Финансови разходи	11.	(465)
		(455)
5. Други приходи/разходи		274
6. Финансов резултат преди данъци		(939)
7. Разход за данък върху доходите		-
8. Финансов резултат за годината		(939)

Бележки	2011
	хил. лв.
Финансов резултат за годината	(939)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-
Общо всеобхватен доход за периода	(939)

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 19, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 01.03.2013 г.

Изготвил:
Дарина Томова

Ръководител:
Николай Логофетов



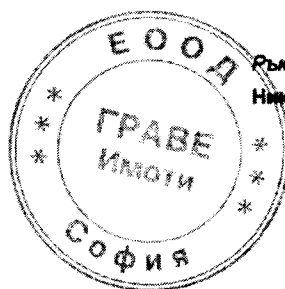
	2011
	хил. лв.
I. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	
1. Получени суми от наематели	798
2. Възстановени/платени данъци	239
3. Получени/платени лихви и комисионни	7
4. Плащания на доставчици и служители	(1 137)
5. Нетни парични потоци от основна дейност (I)	(93)
II. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	
1. Придобиване/продажба на дълготрайни активи	(276)
2. Други парични потоци от инвестиционна дейност	-
3. Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	(276)
III. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	
1. Получени заеми	-
2. Платени заеми	(739)
3. Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	(739)
IV. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	(1 108)
V. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	1 236
VI. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	128

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 19, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 01.03.2013 г.

Изготвил:

Дарина Томова



Ръководител:

Николай Логофетов

	Основен капитал	Други резерви	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо 01.01.2011г.	5	(788)	(783)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(939)	(939)
Загуба	-	-	0
Общо друг всеобхватен доход	0	(939)	(939)
Салдо 31.12.2011г.	5	(1 727)	(1 722)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(6)	(6)
Загуба	-	-	0
Общо друг всеобхватен доход	-	(6)	(6)
Общо всеобхватен доход за периода	-	(6)	(6)

Отчетът за собствения капитал следва да се разглежда заедно с приложенията към него от страница 6 до страница 19, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Дата: 01.03.2013г.

Изготвил:
Дарина Томова

Ръководител:
Николай Логофетов



А. Учредяване и регистрация

1. Основни дейности

В настоящето са включени годишните финансови отчети на „ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД, наричано по-нататък „Дружеството“.

„Граве имоти“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност учредено на 13.12.2007 г. с решение на СГС по ф.д. 19835/2007 г. парт. № 129800, том 1797, в регистър I, стр. 32.

Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Основната дейност на Дружеството, съгласно учредителните документи и съдебно решение включва: покупка, продажба, строителство, наемане, пренаемане и лизинг на движими вещи и недвижими имоти, посредничество в областта на недвижимите имоти, производство, преработка и търговия със стоки от всякакъв вид, незабранени от закона, консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, комисионни, вътрешен и международен транспорт, спедиторски и други услуги, търговия на едро и дребно и внос и износ на всякакви стоки, позволени от закона, вътрешен и международен туризъм и всякаква друга дейност, позволена от действащото законодателство на Република България.

Компанията има 1 клон в България. Адресът на регистрация на дружеството е бул. Витоша, № 19, гр. София. Броят на служителите на дружеството в течение на годината е 2 (2011: 1).

Б. Основа за изготвяне на финансовите отчети

1. Приложими стандарти

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), изготвени от Борда по международни счетоводни стандарти (БМСС), и приети от Комисията на Европейския съюз.

Дружеството е оповестило ефектите от приложение на публикувани Международни стандарти за финансови отчети, които още не са в сила към балансовата дата и може да имат отношение към дейността на Дружеството (виж приложение В.14).

2. Основа за оценка

Настоящите финансови отчети са изготвени в националната валута на България, български лев (лв.). Те са изготвени съгласно принципа на историческата стойност, освен следните активи и пасиви, които са представени по справедлива стойност: инвестиции, отчитани по справедлива стойност в отчета за всеобхватния доход, инвестиции на разположение за продажба. Инвестиционните имоти, земите и сградите, предназначени за собствена употреба се отчитат по преоценена стойност, която представлява справедливата стойност към датата на преоценката минус последваща амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с изискванията на МСФО изисква от ръководството да извърши преценки и допускания, които влияят върху прилагането на счетоводните политики и отчетените стойности на активите и пасивите, приходите и разходите. Преценките и основните допускания се основават на исторически опит и други фактори, които са резонни при тези обстоятелства, резултатите от които формират основа за преценки относно балансовата стойност на активите и пасивите, които не са очевидни от други източници. Действителните резултати могат да се различават от направените предварителни оценки.

Счетоводните преценки и основните допускания се преглеждат регулярно. Корекции на счетоводните преценки се правят в годината на повторния преглед на преценките, ако корекцията се отнася за текущата година, или в годината на прегледа и в бъдещите години, ако повторния преглед касае текущата и бъдещите години.

В. Описание на значимите счетоводни политики

1. Инвестиционни имоти

Дружеството е придобило недвижим имот, състоящ се от Урегулиран поземлен имот, с площ 576.80 кв.м., в който имот на основание издадено разрешение за строеж № 190/26.01.2007 г. на Главния архитект на гр. София и Протокол Образец 2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия е започнало строителство на „Офис сграда с подземен паркинг на три нива, магазин, офиси, помещение за трафопост“.

В края на месец август 2010г. строителството на офис сградата е приключило и тя е въведена в експлоатация.

Датата на придобиване на имота е 21.12.2007 г. Цената на придобиване на имота отговаря на пазарните стойности на съпоставими имоти. Стабилната пазарна цена е обусловена от местоположението на терена и функционалното му предназначение. Поради тези факти ръководството счита, че към 31.12.2012 г. справедливата стойност на актива съвпада с цената на придобиване и не се налагат допълнителни оценки и обезценки.

Дружеството е избрало да отчита инвестиционните имоти по цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи до въвеждането им в експлоатация, намалени с начислената им амортизация и загуби от обезценка.

Последващо извършвани разходи могат да се капитализират само в случай, че водят до увеличаване на икономическата изгода от ползването на съответния актив, за който са извършени. Всички останали последващи разходи се отчитат като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход.

Амортизациите се определят линейно за периода на оценения полезен живот на активите и са както следва:

- | | |
|---|-----------|
| • Сграда | 40 години |
| • Машини и съоръжения, компоненти на сградата | 15 години |

2. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи до въвеждането им в експлоатация и са намалени с начислената им амортизация. Ако заведената стойност на даден актив е по-висока от оценената възстановима стойност, то активът се завежда по възстановимата му стойност и разликата се отчита в Отчета за всеобхватния доход за съответния период. Оценената възстановима стойност е по-високото от нетната цена на даден актив и стойността му в употреба.

Последващо извършвани разходи могат да се капитализират само в случай, че водят до увеличаване на икономическата изгода от ползването на съответния актив, за който са извършени. Всички останали последващи разходи се отчитат като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход.

Амортизациите се определят линейно за периода на оценения полезен живот на активите. По-долу са представени използваните годишни амортизационни норми:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| • Компютри и периферни устройства | 2 – 10 години |
| • Съоръжения и оборудване | 3 - 6 години и 8 месеца |
| • Транспортни средства | 4 години |
| • Стопански инвентар | 6 години и 8 месеца |

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

3. Нематериални активи

Дълготрайните нематериални активи са оценени по цена на придобиване, включваща покупната им цена и всички разходи до въвеждането им в експлоатация и са намалени с начислената им амортизация. Разходите, свързани с поддръжката на софтуерни програми се признават за разход при тяхното възникване. Разходите, които са директно свързани с идентифицируеми и уникални софтуерни продукти, притежавани от дружеството, които вероятно ще доведат до възникване на ползи, превишаващи разходите след повече от една година, се признават като нематериални активи.

Амортизацията се начислява на база линейния метод по установени норми с цел пренасяне в разход стойността или оценката на дълготрайните активи за времето на очаквания срок на използване.

4. Финансови активи и пасиви

4.1 Класификация

Финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата включват инструменти за търгуване, които Дружеството държи основно с цел краткосрочна печалба. Тези финансови активи включват инвестиции, придобити кредити и договори за деривативи, които не са предназначени за определена цел и ефективни хеджиращи инструменти както и задължения по краткосрочни продажби на финансови инструменти. Всички нетни задължения по деривативи за търгуване (отрицателни промени в справедливата стойност), както и издадени опции, ако има такива, се отчитат като пасиви за търгуване.

Кредити и вземания възникнали при Дружеството са тези инструменти, издадени от Дружеството посредством осигуряване на парични средства в качеството му и на кредитор, различни от активи държани с цел краткосрочна печалба.

Финансови активи на падеж са активи с фиксирана или установима доходност и фиксиран падеж, които Дружеството има намерението и възможността да държи до падеж. Те включват определени закупени заеми или аванси към банки и други клиенти, както и някои дългови инструменти.

Финансови активи за продажба са всички активи, които не могат да бъдат класифицирани като инструменти за търгуване, издадени от Дружеството финансови активи или финансови активи на падеж. Тези инструменти включват дългови и капиталови инвестиции.

4.2 Признаване

Дружеството отчита финансовите активи за търгуване и активите за продажба от датата на уреждане. От този момент Дружеството отчита всички приходи и разходи, свързани с промяна на справедливата им стойност.

Кредити и вземания, възникнали при Дружеството държани до падеж се признават от датата на уреждане.

4.3 Оценяване

Оценка по справедлива стойност

Справедлива стойност е сумата, за която може да бъде заменен един актив, или уреден един пасив, между информирани, съгласни страни в пряка сделка на датата на оценяване.

Когато е възможно, Дружеството оценява справедливата стойност на един инструмент, използвайки борсовите цени на активния пазар за този инструмент. Пазарът се счита за активен, ако борсовите цени са регулярни и лесно достъпни и представляват актуални и редовно осъществявани преки пазарни сделки.

Ако пазарът за даден финансов инструмент не е активен, дружеството установява справедливата стойност, използвайки ценообразуващи модели или техники на дисконтиране на паричните потоци. Избраната техника за оценка използва максимално пазарните данни, разчита възможно най-малко на специфични за дружеството оценки, включва всички фактори, които участниците в

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

пазара биха взели предвид при определянето на цена, и е съвместима с приетите икономически методологии за ценообразуване на финансови инструменти. Данните за техниките за оценка удачно представят пазарните очаквания и измервания за факторите на риск и доходност, присъщи на финансовия инструмент. Подробен анализ на финансовите инструменти според използваните оценъчни методи е направен в Приложение Г.1.

4.4 Обезценка

Загубите от обезценка при активи, отчетени по амортизирана стойност, се измерват като разликата между балансовата стойност на финансовия актив и сегашната стойност на приблизително изчислени бъдещи парични потоци, дисконтирани по първоначалния ефективен лихвен процент на актива. Загубите се признават в печалби и загуби и се отразяват в корективна сметка срещу кредити и вземания. Лихвата върху обезценения актив продължава да се признава през периода на сконтото. Когато последващо събитие става причина за намаляването на загубата от обезценка, намалението в загубата от обезценка се сторнира в печалби и загуби.

Загубите от обезценка при инвестиционни ценни книжа на разположение за продажба се признават, като акумулираната загуба, призната директно в собствения капитал, се прехвърля в печалби и загуби. Акумулираната загуба, прехвърлена от капитала и призната в печалби и загуби, е разликата между цената на придобиване, нетна от всички погасявания по лихви и амортизации, и настоящата справедлива стойност минус всички загуби от обезценка, признати преди това в печалби и загуби. Промените в провизиите за обезценка, свързани със стойността във времето, се отразяват като компонент на приходи от лихви.

Ако в следващ период справедливата стойност на обезценена дългова ценна книга на разположение за продажба се увеличи и увеличението може обективно да се свърже със събитие, възникнало след като загубата от обезценка е била призната в печалби и загуби, загубата от обезценка се сторнира, като сумата на сторното се признава в печалби и загуби. Всяко последващо възстановяване, обаче, в справедливата стойност на обезценена капиталова ценна книга на разположение за продажба се признава директно в капитала.

4.5 Печалби и загуби от последваща оценка

Дружеството отчита печалбите и загубите от последваща оценка на финансовите активи държани за търгуване в отчета за всеобхватния доход. Печалбите и загубите в резултат на справедливата оценка на инвестиции предназначени за продажба се признават в капитала на Дружеството.

5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства са инструменти, които могат да бъдат обвърнати в пари в брой в рамките на един ден и включват парите в брой и разплащателни сметки в банки. Всички краткосрочни банкови вложения с изключение на овърнайт са включени в депозити в банки.

6. Обезценка на нефинансови активи

Към датата на изготвяне на Отчета за финансовото състояние се извършва преглед на балансовите стойности на активите на Дружеството, за да се определи дали съществуват индикации за обезценка. В случай, че такива индикации съществуват се определя възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност на нематериалните активи, които все още не са на разположение за ползване се определя на датата на изготвяне на Отчета за финансовото състояние. Загуба от обезценка се признава в случаите, в които балансовата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци е по-висока от неговата възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават в отчета за всеобхватния доход.

7. Провизии

Провизията се признава в Отчета за финансовото състояние, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение, в резултат на минали събития и е вероятно, че за погасяването му ще

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

е необходим изходящ паричен поток. Ако ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци с дисконтов процент преди данъчно облагане, който отразява текущата пазарна оценка за стойността на парите във времето и специфичните рискове за съответния пасив. Търговските и други задължения се отчитат по цена на придобиване.

8. Данъчно облагане

Дружеството изчислява данък печалба в съответствие с действащото законодателство. Данъкът за годината включва текущ и отсрочен данък. Текущият данък се определя на база облагаемата печалба за периода, при използване на данъчната ставка, валидна към датата на изготвяне на Отчета за финансовото състояние.

Отсроченият данък се изчислява чрез прилагане на метода на балансовите пасиви върху всички времеви разлики между балансовата стойност съгласно финансовите отчети и стойностите, изчислени за данъчни цели. Отсроченият данък се изчислява на базата на данъчните ставки, които се очакват да действат, когато актива се реализира или задължението се погаси. Ефектът върху отсрочения данък от промяна на данъчните ставки се отчита в Отчета за приходи и разходи, с изключение на случаите, когато се отнася до суми, предварително начислени или отчетени директно в собствения капитал. Отсроченият данъчен актив се признава само до размера, до който е вероятно получаването на бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се оползотворят неизползваните данъчни загуби или данъчен кредит. Отсрочените данъчни активи се намаляват в съответствие с намалението на вероятността за реализиране на данъчни ползи.

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 който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които 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 баланса.

9. Търговски задължения

Търговските задължения се отчитат по цена на придобиване, която представлява справедливата стойност на получените материали/стоки и услуги, независимо от това дали са фактурирани или не на Дружествата.

10. Лихвоносни заеми и привлечени средства

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

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносни заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Разходите по заеми се отчитат в съответствие с основния принцип на МСС 23. Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството и производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по един актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на този заем. Разходите по заеми, които не подлежат на капитализация, се признават като разход в периода, в който са извършени.

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

11. 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:

Продажба на продукция и стоки

Приходите от продажба на продукция и стоки се признават, когато същественият риск и ползи от собствеността върху продукцията и стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция.

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на отработените до момента човекочасове като процент от общите човекочасове, които ще бъдат отработени за всеки договор. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признати разходи са възстановими.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

12. Валутни преизчисления

Операции, деноминирани в чуждестранна валута, се завеждат по курса на деня на операцията. Валутните разлики, произтичащи от уреждането на операциите, деноминирани в чуждестранна валута, са включени като Други приходи в Отчета за приходи и разходи по курса на този ден. Паричните активи и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, са превърнати в български лева по официалния валутен курс на Българската народна банка (БНБ) на датата на Отчета за финансовото състояние. Печалбите и загубите от валутната преоценка на активи и задължения са отчетени в Отчета за всеобхватния доход като друг доход. Към 31.12.2012 г. основните валутни курсове, използвани при преоценката на валутните позиции в Отчета за финансовото състояние е 1 евро = 1,95583 лв. (2011: 1 евро = 1,95583 лв.).

13. Доходи на персонала

▪ **Планове с дефинирани вноски**

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски, се признават в печалби и загуби текущо.

▪ **Планове с дефинирани доходи**

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите

13. В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни brutни работни заплати. В случай, че работникът или служителът има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни brutни работни заплати. Към датата на Отчета за финансовото състояние ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители на база на доклад, изготвен от актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици.

Дружеството признава всички актюерски печалби и загуби възникващи от плана за дефинирани доходи в разходи за персонала в печалби и загуби.

▪ Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирало ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

▪ Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

14. Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към отчетната дата

- Оповестяване на дялови участия в други предприятия и, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008) се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г.

Не се очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.

Дружеството не очаква МСС 27 (2011) да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведе до промяна в счетоводната политика.

- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност предоставя единен източник на насоки за това как се оценява справедлива стойност, и заменя насоките за определяне на справедлива стойност, които в момента са разпръснати в различните МСФО. С малки изключения, МСФО 13 се прилага когато оценяване или оповестяване на справедливата стойност се изисква или допуска от друг стандарт. Дружеството не очаква МСФО 13 да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като ръководството счита, че методите и допусканията използвани текущо за оценяване на справедлива стойност съответстват на МСФО 13.

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

- Промени в МСС 1 Представяне на позиции от друг всеобхватен доход се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 юли 2012 г. Ефектът от първоначалното прилагане на промените ще зависи от специфичните позиции от друг всеобхватен доход към датата на първоначално прилагане.
Ако промените бяха приложени от 1 януари 2012 г., тогава следните позиции от друг всеобхватен доход щяха да бъдат представени като такива, които могат да бъдат рекласифицирани в печалба или загуба в бъдеще: 10 501 хил.лева признати в резерв от справедлива стойност, и свързаните данъчни ефекти върху тези суми, съответно признати в друг всеобхватен доход. Останалите суми и позиции от друг всеобхватен доход няма никога да се рекласифицират в печалба или загуба.
- Променен МСС 19 Доходи на наети лица се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Промените не са релевантни за финансовия отчет на Дружеството, тъй като Дружеството няма планове с дефинирани доходи.
- Промени в МСС 12 Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведат до промяна в счетоводната политика.
- Промени в МСС 32 Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Разяснение КРМСФО 20: Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма дейности по разкриване за надземна мина.
- Изменения в МСФО 1 Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.

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

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

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010) е приложим от 1 януари 2015 г. и може да промени класификацията и оценката на финансови инструменти.

Изменения в МСФО 1 Заеми отпуснати от правителство са приложими от 1 януари 2013 г.

Подобрения в МСФО 2009-2011 са приложими от 1 януари 2013 г.

Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 Насоки по преминаване са приложими от 1 януари 2013 г.

- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 Инвестиционни дружества са приложими от 1 януари 2014 г.

15. Сравнителна информация

Където е необходимо, сравнителната информация се рекласифицира, така че да е в съответствие с промените, настъпили през текущата година.

Г. Управление на финансовия риск

Дейността на дружеството го излага на финансови рискове, включващи валутен риск, ликвиден, кредитен риск, пазарен риск и лихвен риск. Ръководството фокусира вниманието си върху непредвидимостта на финансовите пазари и се старее да минимизира негативното им влияние върху резултата от инвестициите на дружеството. Основната цел на управлението на финансовия риск е да се установят границите на риска и да се осигури запазването на риска в тези граници. Управлението на оперативния и законодателния риск цели осигуряване на подходящото функциониране на вътрешнофирмените политики и процедури и минимизиране на тези рискове.

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, привлечени средства и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

Дружеството притежава финансови активи, като парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

1. Валутен риск

Валутният риск е рискът, произтичащ от колебанието на стойността на финансовите инструменти, вследствие на промени във валутните курсове. Дружеството е изложено на валутен риск в резултат на колебанията на валутните курсове на основните валути на финансовите позиции и паричните потоци. Дружеството извършва покупки, продажби, получаване на заеми в чуждестранна валута - евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583 BGN/EUR, валутният риск, произтичащ от евровете експозиции на Дружеството и минимален.

2. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от несъответствието между сročната структура на активите и задълженията. Този риск се управлява от ръководството на дружеството. Към 31.12.2012 г. дружеството не счита, че е изложено на значителен ликвиден риск. Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез финансиране от свързани лица.

Към 31 декември падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е следната:

31.12.2012	До 3 месеца	От 3 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Търговски и други задължения	40	-	-	-	40
Данъчни задължения	20	-	-	-	20
Натрупвания и приходи за бъдещи периоди	24	10	-	-	34
Задължения към свързани лица	64	699	2 899	16 777	20 439
Общо	148	709	2 899	16 777	20 533

31.12.2011	До 3 месеца	От 3 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Търговски и други задължения	14	-			14
Данъчни задължения	17	-	-	-	17
Натрупвания и приходи за бъдещи периоди	40	91	-	-	131
Задължения към свързани лица	235	509	2 316	18 236	21 296
Общо	306	600	2 316	18 236	21 458

3. Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск, който произтича от евентуалната невъзможност на длъжниците на дружеството да покрият задълженията си към него, когато са дължими. Максималната изложеност на кредитен риск на дружеството като цяло е отразена в балансовата стойност на финансовите активи. Влиянието от евентуално нетиране на активи и задължения за намаляване на кредитната изложеност е незначително.

4. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти поради характера на отпуснатия му кредит. По отношение на евентуални краткосрочни и дългосрочни финансови пасиви с променлив лихвен процент, политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

5. Операционен риск

Операционен риск е рискът от преки или непреки загуби в следствие на различни причини свързани с процесите в Дружеството, персонала, информационните технологии и инфраструктурата, както и в следствие на външни фактори, различни от пазарен и ликвиден риск, като например рисковете възникващи от правните и регулаторни изисквания и общоприети стандарти за корпоративно поведение. Операционните рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да управлява операционния риск, така че да постигне баланс между избягването на финансови загуби и репутационен риск на Дружеството и ефективното управление на разходите.

2012	Инвестиционни имоти			Стопански инвентар	Общо
	Земя	Сгради	Съоръжения		
Отчетна стойност:					
в началото на периода	3 164	14 036	2 753	47	20 000
на постъпилите през периода	-	-	-	1	1
на излезлите през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	3 164	14 036	2 753	48	20 001
Амортизации:					
в началото на периода	-	467	241	2	710
начислена през периода	-	351	184	7	542
отписана през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	-	818	425	9	1 252
Балансова стойност в края на периода	3 164	13 218	2 328	39	18 749

2011	Инвестиционни имоти			Стопански инвентар	Общо
	Земя	Сгради	Съоръжения		
Отчетна стойност:					
в началото на периода	3 164	14 036	2 741	-	19 941
на постъпилите през периода	-	-	12	47	59
на излезлите през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	3 164	14 036	2 753	47	20 000
Амортизации:					
в началото на периода	-	117	57	-	174
начислена през периода	-	350	184	2	536
отписана през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	-	467	241	2	710
Балансова стойност в края на периода	3 164	13 569	2 512	45	19 290

	2012	2011
Данъчни вземания ДДС	28	28
Вземания свързани лица	-	274
Други вземания	15	16
Общо	43	318

	2012	2011
Парични наличности по банкови сметки		
в лева	13	124
във валута	-	3
	13	127
Парични наличности по каса	-	1
Общо	13	128

Дружеството е с капитал 5,000 /пет хиляди/ лева.
Единствения съдружник е ГРАВЕ Имо Холдинг АД

6. Финансови данни

Към 31.12.2012

	Номинален лихвен процент	Падеж	Главница	Лихва	Общо
Грацер Векселзайтиг Фирзахерунг Акциенгезелшафт	1,428%	2035 г.	18 498	1 877	20 375

Към 31.12.2011

	Номинален лихвен процент	Падеж	Главница	Лихва	Общо
Грацер Векселзайтиг Фирзахерунг Акциенгезелшафт	2,297%	2035 г.	19 144	1 917	21 061

Към 31.12.2012 целият отпуснатият заем в размер на 10 000 хил. евро е усвоен. Договорената декурсиона лихва в размер на 5% е променена и от 01.01.2010 възлиза на 3,5%. Заемът се олихвява с 3,5% до 31.01.2011, когато се извърши капитализация на лихвите и от този момент за лихвен процент се взема 6-месечен Euribor плюс 0,5 пункта на година.

7. Търговски задължения

	2012	2011
Търговски задължения	37	11
Задължения към свързани лица	64	235
Удържана гаранция за добро изпълнение	3	3
Данъчни задължения	20	17
Общо	124	266

8. Разходи

	2012	2011
приходи от наем	1 025	481
оперативни разходи, начислени на наемателите	222	106
Общо	1 247	587

9. Разходи

	2012	2011
оперативни разходи, начислени на наемателите	222	106
оперативни разходи, които не са начислени на наемателите	38	128
разходи за неотдадените под наем площи	26	194
други разходи	16	-
Общо	302	428

10. Други разходи

	2012	2011
адвокатски и брокерски разходи	36	335
разходи за реклама	1	25
други разходи	1	5
Общо	38	365

11. Лихви

	2012	2011
лихви по разплащателни сметки	-	10
Общо	-	10

11

	2012	2011
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
- заеми от свързани лица	366	462
Такси и комисионни, свързани с финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и невяклучени при прилагане на метода на ефективния лихвен процент:	1	1
Банкови такси	2	2
Общо	369	465

12

Към 31.12.2012 г. дружеството е реализирало нулев данъчен резултат. Не са отчетени данъци върху доходите и отсрочени активи и пасиви, свързани с тези данъци. Отсрочени активи и пасиви не са отчетени, тъй като в рамките на 5-годишен период не се очаква обратен проявление на данъчната временна разлика, което да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Дружеството е реализирало данъчни загуби както следва:

Данъчен период	Период за припадане на данъчните загуби	2012	2011
2012	от 2013 до 2017 г.	0	(939)
Приложима данъчна ставка		10%	10%

13

За свързани лица се считат лица, едното от които има възможност да контролира другото лице или да упражнява значително влияние върху вземането на финансови или оперативни решения от другото лице. Дружеството се контролира от Граве Имо Холдинг АД (регистрирано в Австрия), което е едноличен собственик. Дружеството Грацер Векселзайтиге Ферзихерунг АГ, което е компанията - майка на едноличния собственик, също се класифицира като свързано лице. Дружеството Граве България Животозастраховане ЕАД, което е дъщерно дружество на Грацер Векселзайтиге Ферзихерунг АГ, също се класифицира като свързано лице.

През годината са осъществени няколко сделки със свързани лица. Тези сделки са осъществени на комерсиална основа и по пазарни цени. Размерът на задълженията по сделки със свързани лица към края на годината, както и свързаните с тези сделки приходи и разходи през годината са както следва:

	2012		2011	
	Компания - майка	Друго свързано лице	Компания - майка	Друго свързано лице
Задължения към свързани дружества				
Дългосрочен заем	-	20 375	-	21 061
Задължения по депозити и технически услуги	-	74	170	155
Общо	-	20 449	170	21 216
Вземания към свързани дружества				
	-	-	274	-
Разходи по сделки със свързани лица				
Разходи за лихви по заеми	-	366	-	462
Общо	-	366	-	462
Приходи по сделки със свързани лица				
Приходи от наеми	-	147	-	165
Приходи от данъчни облекчения група	-	-	274	-
Общо	-	147	274	165

14.

Няма съществени събития след отчетната дата, които да изискват корекции или оповестяване във финансовите отчети към 31.12.2012г.

15.

Към 31.12.2012г. дружеството няма условни задължения, които да изискват допълнително оповестяване.