

КЪМ ДЪЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСНИ БИРТАНС 1 КООП
ГОДИШЕН ФИНАНСИ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 Декември 2012

Съдържание

	Стр.
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за паричните потоци по директен метод	5
Отчет за собствения капитал	6
Бележки към финансовия отчет за годината приключваща на 31.12.2012	7
Приложения към финансовия отчет, счетоводна политика	8

ЕВРОПЕЙСКИ АКТИВНОСТИ И ПАРТИЦИПАЦИИ С ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

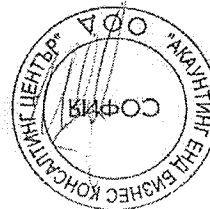
В хиляди лева

	Бележка	2012	2011
Активи			
Текущи активи	2	1	2
Парични средства и парични еквиваленти		1	2
Общо текущи активи		1	2
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви	3	2	2
Основен капитал		4	2
Резерви		(2)	-
Непокрити загуба		(3)	(2)
Текущ финансов резултат		1	2
Текущи задължения		-	-
Общо пасиви		1	2
Общо собствен капитал и пасиви			

Милена Нудева
Управител



АВСС ООД
Съставител



ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

В хиляди лева

Бележки	2012	2011
Приходи	-	-
Административни разходи	(3)	(2)
Загуба преди данъци	(3)	(2)
Данък върху дохода	-	-
Нетна загуба за периода	(3)	(2)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	(3)	(2)


Миряст Нучев
Управител



ЕИ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

В хиляди лева

Бележки	Капитал	Резерви	Непокрита загуба	Общо
Салдо на 01 Януари 2011	2	-	-	2
Загуба за периода	-	-	(2)	(2)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(2)	(2)
Вноски от собственика	2	2	(2)	2
Салдо на 31 Декември 2011	2	2	(2)	2
Салдо на 01 Януари 2012	2	2	(2)	2
Загуба за периода	-	-	(3)	(3)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	(3)	(3)
Вноски от собственика	2	2	-	2
Balance at 31 December 2012	2	4	(5)	1

Милена Нучева
Управител



АВСС ООД
Съставител

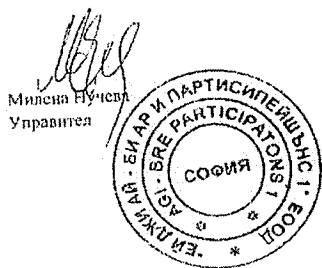


ЕИДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС ЕООД
ГОДНИЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2012

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

В хиляди лева

Бележки	2012	2011
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични потоци свързани с търговски контрагенти	(3)	(2)
Нетни Парични потоци от оперативна дейност	(3)	(2)
Парични потоци от финансова дейност		
Вноски от собственика	2	2
Нетни Парични потоци от финансова дейност	2	2
Изменение на паричните средства през периода	(1)	-
Парични средства на 01 Януари 2012	2	2
Парични средства на 31 Декември 2012	2	2



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ за годината приключваща на 31 Декември 2012
Бележки към Финансовия отчет

1. Административни разходи

В хиляди лева

Счетоводни услуги
Застраховки

31 December 2012	31 December 2011
1	1
2	1
3	2

2. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева

Пара в брой
Текущи сметки в банки в лева

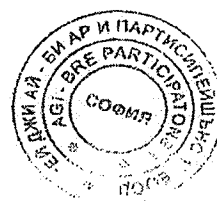
31 December 2012	31 December 2011
1	2
1	2

3. Основен капитал

В хиляди лева

Брой акции
Основен капитал

31 December 2012	31 December 2011
200	200
2	2



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „ЕИ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1“ ЕООД се състои в покупко-продажба на недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиции в ценни книж. Дружеството е част от Алфа Банк групата в България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е София, община Слатина, бул. Цариградско шосе 99. Мястото на извършване на стопанска дейност съвпада със седалището и адреса на управление.

Дружеството се управлява и представлява от Милена Нучева – Управител.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството няма служители.

2. Счетоводна политика

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводната политика се прилага последователно през всички години, освен ако изрично друго не е оповестено.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската Комисия.

2.2. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, изменен в опередели случаи с преоценка на някои активи и пасиви. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.3. Принципи на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.4. Сделки в чужда валута



2.4.1. Отчетна валута и чуждестранна валута

Отделните елементи от финансовия отчет на Дружеството са оценени във валутата на основната икономическа среда, в която функционира Дружеството (отчетна валута - валутата, в която се представя годишният финансов отчет). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

2.4.2. Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупко-продажба на чуждестранна валута, се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиването, а продадената по валутния курс на продажбата. Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи като финансови приходи или финансови разходи.

Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута са представени по заключителния курс на Българска народна банка към датата на баланса.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение $1\text{ EUR} = 1.95583\text{ лв.}$

2.5. Дълготрайни материални активи и Инвестиционни имоти

Дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Земята не се амортизира, защото се счита че има неопределен полезен живот. Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Амортизация започва да се начислява от месеца, следващ месеца, в който материалният актив е придобит или въведен в употреба.



Остатъчната стойност и полезният живот на дълготрайните материални активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата и ако е необходимо се правят необходимите корекции към всяка отчетна дата. Печалбата и загубата от продажбата на тези активи се определя като се сравнят постъпленията и балансовата стойност на актива. Те се представят в отчета за приходите и разходите.

2.6. Лизинг

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в баланса на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на счетоводни стандарт. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за приходите и разходите за съответния отчетен период.

2.7. Тестове за обезценка на Дълготрайни материални активи и Инвестиционни имоти

Активи, чийто полезен живот е с неопределен срок се преглеждат за обезценка на годишна база. Амортизируемите активи се преглеждат за обезценка тогава, когато събития или промяна в обстоятелствата индигират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена. Нефинансовите активи различни от репутация, които са предмет на амортизиране се преглеждат за обезценка към всяка отчетна дата.

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превиншава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при теста за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

2.8. Заеми

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При изчисляването им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по обслужването.



оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в Отчета за приходи и разходи за периода на заема.

2.9. Финансови активи

Финансовите активи включват кредити, търговски и други вземания. Финансовите активи се отнасят към различните категории, в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за приходи и разходи или директно в собственения капитал на Дружеството.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното вземездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Всички приходи и разходи, свързани с финансови активи, които се признават в Отчета за приходи и разходи се представят във „Финансови приходи“ и „Финансови разходи“, с изключение на обезценката на търговски вземания, която се представя в „Други разходи“.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са несдеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

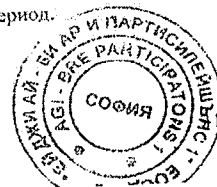
2.10. Парични средства

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно оброчаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.11. Собствен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 2 000 лева. Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Задълженията за плащане на дивиденди на съдружниците се признават когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на съдружниците преди края на отчетния период.



2.12. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за приходите и разходите.

Заемите са взети с цел подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи“ в Отчета за приходи и разходи.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

2.13. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък с дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в собствения капитал.

2.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от фактично събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия поток да бъде несигурна.



Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси и резултат на текущо задължение, пасив не се признава.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

2.15. Признаване на приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаване участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.
- приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за приходи и разходи в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване.

Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

3. Управление на финансовия риск

3.1. Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове, включително валутен риск и лихвен риск. Общата програма на Дружеството за управление цели да минимизира потенциалните отрицателни ефекти на тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.



(i) Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лев. Дружеството извършва операциите си в България и е изложено на валутно-курсен риск, свързан с продажбите, покупките и заемите в евро.

(ii) Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно и краткосрочно финансиране. Затова заемите са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2012 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заем, които са с променлив лихвен процент, тъй като всички заеми са с фиксирани лихвени проценти.

(iii) Кредитен риск

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на услуги се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

(iv) Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, както и възможности за допълнително финансиране с кредити.

4. Събития настъпили след датата на баланса

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му от управителя, 20 февруари 2013 г., не са възниквали други коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания.


Милена Пучова
Управител

