

**„ГРАВЕ ИМОТИ” ЕООД**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И  
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**31 декември 2009 година**

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Обща информация .....                                                         | i  |
| Доклад за дейността .....                                                     | ii |
| Отчет за доходите .....                                                       | 2  |
| Баланс .....                                                                  | 3  |
| Отчет за собствения капитал .....                                             | 4  |
| Отчет за паричните потоци .....                                               | 5  |
| Пояснителни бележки                                                           |    |
| 1. Корпоративна информация .....                                              | 6  |
| 2.1 База за изготвяне .....                                                   | 6  |
| 2.2 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения..... | 6  |
| 2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики.....                        | 8  |
| 3. Други приходи и разходи.....                                               | 18 |
| 4. Данъци върху дохода.....                                                   | 19 |
| 5. Имоти, машини и съоръжения.....                                            | 20 |
| 6. Парични средства и краткосрочни депозити.....                              | 21 |
| 7. Основен капитал и резерви .....                                            | 21 |
| 8. Лихвоносни заеми и привлечени средства .....                               | 21 |
| 9. Търговски и други задължения.....                                          | 22 |
| 10. Оповестяване на свързани лица.....                                        | 22 |
| 11. Цели и политика за управление на финансовия риск.....                     | 23 |
| 12. Финансови инструменти .....                                               | 24 |
| 13. Оповестяване на промени в счетоводната политика .....                     | 25 |
| 14. Събития след датата на баланса .....                                      | 27 |

## „ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД

### Обща информация

---

#### Управители

Йозеф Прашингер  
Николай Ангелов Логофетов

#### Адрес

гр. София - 1000  
район Средец  
бул. Витоша № 19

#### Правни консултанти

Адвокатско съдружие  
„Ташева и съдружници“

#### Обслужващи банки

Райфайзенбанк (България) ЕАД  
София  
ул. Съборна, 2

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2009 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

**Описание на основната дейност**

„Граве имоти“ ЕООД е регистрирано на 13.12.2007 г. с предмет на дейност покупка, продажба, строителство, наемане и лизинг на движими вещи и недвижими имоти, посредничество в областта на недвижимите имоти и др.

Непосредствено след регистрацията си дружеството придобива недвижим имот, находящ се в гр. София, район Красно село, бул. „Цар Борис“ III, № 1 представляващ УПИ VI-2 в кв. 21, местност Хиподрума. Придобиването е с нотариален акт № 137, том. VI, рег. № 8542, дело № 1087 от 2007 г. За описания имот е издадено разрешение за строеж № 190/26.01.2007 г. на Главния архитект на гр. София. С издаденото разрешение се одобрява изграждането на офис-сграда с подземен паркинг на три нива, магазини и офиси. Строителството е започнало. Към момента на съставянето на годишния финансов отчет върху терена се извършват строителни работи, съгласно предварителните планове и разчети на дружеството.

**Резултати за текущия период**

Финансовият резултат за текущата година е загуба в размер на 87 хил. лева.

**Дивиденди и разпределение на печалбата**

Дружеството не е реализирало печалби към 31.12.2009 г. и не разпределя дивидент.

**Структура на основния капитал**

| Съдружник                      | Участие % | Брой дялове | Номинална стойност (хил. лв.) |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------------------------------|
| Граве Имо Холдинг АД – Австрия | 100       | 5           | 5                             |

**Инвестиции**

Към 31 декември 2009 г. „Граве имоти“ ЕООД няма участия в други дружества.

**ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството предвижда успешно завършване на изграждането на обекта „офис – сграда“ и по-нататъшното му използване като инвестиционен имот.

**ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ**

През отчетния период дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойна дейности.

**НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Към 31.12.2009 г. „Граве имоти“ ЕООД няма клонове в страната и чужбина.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

**УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно действащия Търговски закон в България, „Граве имоти“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност.

Към 31 декември 2009 г., едноличен собственик на капитала е Граве Имо Холдинг АД – Австрия.

Дружеството се представлява и управлява от Йозеф Прашингер и Николай Ангелов Логофетов.

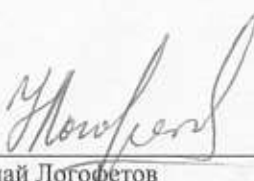
**Отговорности на ръководството**

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, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2008 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.

  
\_\_\_\_\_  
Николай Логофетов  
Управител  
„Граве имоти“ ЕООД  
гр. София  
22.03.2010 г.

  
\_\_\_\_\_  
Йозеф Прашингер  
Управител  
„Граве имоти“ ЕООД  
гр. София  
22.03.2010 г.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

|                                       | Бележки | 2009        | 2008         |
|---------------------------------------|---------|-------------|--------------|
| <b>Приходи</b>                        |         |             |              |
| <b>Разходи</b>                        |         |             |              |
| Разходи за външни услуги              | 3.1     | (49)        | (97)         |
| Разходи за персонала                  | 3.2     | (29)        | (11)         |
| Други разходи                         | 3.3     | (4)         | (7)          |
| <b>Всичко разходи:</b>                |         | <b>(82)</b> | <b>(115)</b> |
| <b>Оперативен резултат</b>            |         | <b>(82)</b> | <b>(115)</b> |
| <b>Финансови приходи и разходи</b>    |         |             |              |
| Финансови приходи                     | 3.4     | 46          | 20           |
| Финансови разходи                     | 3.5     | (51)        | (23)         |
| <b>Всичко:</b>                        |         | <b>(5)</b>  | <b>(3)</b>   |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b> |         | <b>(87)</b> | <b>(118)</b> |
| Разход за данък върху доходите        |         |             |              |
| <b>Финансов резултат за годината</b>  |         | <b>(87)</b> | <b>(118)</b> |

Николай Ангелов Логофетов  
 Управител



СЧП „НАТ-Ташева и партнер“ ООД  
 Снежана Видева - управител



Пояснителните бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**БАЛАНС**  
 Към 31 декември 2009 г.

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

|                                        | Бележки | 2009         | 2008         |
|----------------------------------------|---------|--------------|--------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |         |              |              |
| <b>Дълготрайни активи</b>              |         |              |              |
| Имоти, машини и съоръжения             | 5       | 3164         | 3164         |
| Разходи за придобиване на активи       |         | 11585        | 6495         |
|                                        |         | <b>14749</b> | <b>9659</b>  |
| <b>Краткотрайни активи</b>             | 6       |              |              |
| Вземания                               | 6.1     | 982          | 307          |
| Парични средства                       | 6.2     | 2251         | 2103         |
|                                        |         | <b>3233</b>  | <b>2410</b>  |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     |         | <b>17982</b> | <b>12069</b> |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |         |              |              |
| <b>Собствен капитал</b>                | 7       |              |              |
| Основен капитал                        | 7.1     | 5            | 5            |
| Финансов резултат от предходни периоди |         | (162)        | (44)         |
| Текущ финансов резултат                |         | (87)         | (118)        |
| Общо собствен капитал                  |         | <b>(244)</b> | <b>(157)</b> |
| <b>Дългосрочни пасиви</b>              |         |              |              |
| Лихвоносни заеми и привлечени средства | 8       | 17701        | 12077        |
|                                        |         | <b>17701</b> | <b>12077</b> |
| <b>Краткосрочни пасиви</b>             |         |              |              |
| Търговски и други задължения           | 9       | 525          | 149          |
|                                        |         | <b>525</b>   | <b>149</b>   |
| <b>Общо пасиви</b>                     |         | <b>18226</b> | <b>12226</b> |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  |         | <b>17982</b> | <b>12069</b> |

Николай Ангелов Логофетов  
 Управител



СЧП „НАТ-Ташева и партнер“ ООД  
 Снежана Видева - управител

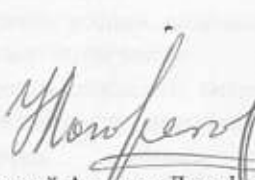


Пояснителните бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

|                               | Основен<br>капитал<br>(Бележка 12.1) | Непокрита<br>загуба | Общо  |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-------|
| На 1 януари 2009 г.           | 5                                    | (162)               | (157) |
| Финансов резултат за годината |                                      | (87)                |       |
| На 31 декември 2009 г.        | 5                                    | (249)               | (244) |

  
 Николай Ангелов Логофетов  
 Управител



  
 СЧП „НАТ-Ташева и партнер“ ООД  
 Снежана Видева - управител



Пояснителните бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

|                                                                       | При<br>ло-<br>жени<br>е | 31 декември 2009 |               |               | 31 декември 2008 |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
|                                                                       |                         | постъплен        | плащани       | нетен         | постъпле         | плаща         | нетен         |
|                                                                       |                         | ия               | я             | поток         | ния              | ния           | поток         |
| <b>А. Парични потоци от основната дейност</b>                         |                         |                  |               |               |                  |               |               |
| Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                      |                         |                  | (45)          | (45)          |                  | (2166)        | (2166)        |
| Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения                     |                         |                  | (28)          | (28)          |                  | (10)          | (10)          |
| Парични потоци, свързани с платени и възстановени данъци              |                         | 594              |               | 594           | 1467             | (52)          | 1415          |
| Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и др. подобни          |                         | 63               | (4)           | 59            | 3                | (4)           | (1)           |
| Други парични потоци от основна дейност                               |                         |                  |               |               |                  | (4)           | (4)           |
| <b>Всичко парични потоци от основната дейност (А)</b>                 |                         | <b>657</b>       | <b>(77)</b>   | <b>580</b>    | <b>1470</b>      | <b>(2236)</b> | <b>(766)</b>  |
| <b>Б. Парични потоци от инвестиционната дейност</b>                   |                         |                  |               |               |                  |               |               |
| Парични потоци, свързани с дълготрайни активи                         |                         |                  | (5418)        | (5418)        |                  | (1139)        | (1139)        |
| <b>Всичко парични потоци от инвестиционната дейност (Б)</b>           |                         |                  | <b>(5418)</b> | <b>(5418)</b> |                  | <b>(1139)</b> | <b>(1139)</b> |
| <b>В. Парични потоци от финансовата дейност</b>                       |                         |                  |               |               |                  |               |               |
| Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците |                         |                  |               |               |                  |               |               |
| Парични потоци, свързани с получени и предоставени заеми              |                         | 4986             |               | 4986          | 3325             |               | 3325          |
| Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и др. подобни          |                         |                  |               |               |                  |               |               |
| <b>Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)</b>               |                         | <b>4986</b>      |               | <b>4986</b>   | <b>3325</b>      |               | <b>3325</b>   |
| <b>Г. Изменение на паричните потоци през периода (А + Б + В)</b>      |                         | <b>5643</b>      | <b>(5495)</b> | <b>148</b>    | <b>4795</b>      | <b>(3375)</b> | <b>1420</b>   |
| <b>Д. Парични средства в началото на периода</b>                      |                         |                  |               | <b>2103</b>   |                  |               | <b>683</b>    |
| <b>Е. Парични средства в края на 5 периода</b>                        |                         |                  |               | <b>2251</b>   |                  |               | <b>2103</b>   |

Николай Ангелов Логофетов  
 Управител



СЧП „НАТ-Ташева и партнер“ ООД  
 Снежана Видева - управител



Пояснителните бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

## **„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

### **1. Корпоративна информация**

Финансовият отчет на „Граве имоти“ ЕООД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2008 г., е одобрен за издаване на 22.03.2009 г.

„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 съдебното 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 всякакво друга дейност, позволена от действащото законодателство на Република България.

Към 31 декември 2009 г. едноличен собственик на капитала е Граве Имо Холдинг АД.

Дружеството изготвя финансов си отчет на база Международните счетоводни стандарти, въз основа на чл. 226, ал. 4 и във връзка с чл. 22а от Закона за счетоводството.

#### **2.1 База за изготвяне**

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

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 „Граве имоти“ ЕООД е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти.

#### **2.2 Съществени счетоводни преценки, 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 баланса, 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.

#### **Преценки**

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Дружеството не е направило преценки, които имат съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

## **2.2 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)**

### **Преценки (продължение)**

*Неотменими ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингополучател*

Дружеството няма сключени лизингови договори.

*(Инвестиционни имоти, имоти за разработване и имоти, държани за продажба)*

През отчетния период 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”.

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 31.12.2009 г. справедливата стойност на актива съвпада с цената на придобиване и не се налагат допълнителни оценки и обезценки.

### **Приблизителни оценки и предположения**

Ръководството намира, че няма основания да бъдат правени предположения и оценки, свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, 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.

#### *Доходи на персонала при пенсиониране*

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

#### *Полezni животи 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.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

## **2.2 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)**

### **Приблизителни оценки и предположения (продължение)**

#### *Обезценка на вземания*

Дружеството използва корективна 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. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса.

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики**

### **Превръщане в чуждестранна валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, 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 на машина и/или съоръжение, те 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.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите.

Имот, машина или съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

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 проспективно.

### **Разходи по заеми**

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 или 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.

### **Нематериални активи**

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се класифицират по тяхната функция в отчета за доходите, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Обезценка на нефинансови активи**

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява 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 този актив. 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 на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими 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 други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

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 намалела. 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 доходите.

### **Инвестиции и други финансови активи**

Финансовите активи, в обхвата на СС 32 *Финансови инструменти*, като финансови активи, държани за търгуване, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Инвестиции и други финансови активи (продължение)**

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде 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.

#### *Заеми и вземания*

Заемите и вземанията са недеривативни 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 пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, 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 доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

#### *Инвестиции на разположение за продажба*

Финансови активи на разположение за продажба са тези недеривативни финансови активи, които са определени като на разположение за продажба или не са класифицирани в някоя от предходните категории. Инвестицията на разположение за продажба е в капиталови инструменти на свързано предприятие, които не се котират на активен пазар (Бележка 7). В резултат на това, справедливата стойност на инвестицията не може да бъде определена надеждно и тя се отчита по цена на придобиване. Получените или платените по инвестицията лихви се отчитат като приходи или разходи от лихви като се използва метода на ефективния лихвен процент. Дивидентите от инвестиции на разположение за продажба се признават в отчета за доходите в статия "Получени дивиденди", когато се установи правото на Дружеството да получи плащане.

### **Обезценка на финансови активи**

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

#### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за доходите.

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.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**2.3 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)**

**Обезценка на финансови активи (продължение)**

*Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност (продължение)*

Активи, които се оценяват за обезценка отделно и при които се признава или продължава да се признава загуба от обезценка, не участват в колективната оценка на обезценката.

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 доходите до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми.

*Инвестиции на разположение за продажба*

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на некотиран капиталов инструмент, който не се отчита по справедлива стойност, защото тя не може да се оцени надеждно, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия процент на възвръщаемост на подобен финансов актив. Загубите от обезценка се признават в отчета за доходите. Те не подлежат на възстановяване.

**Материални запаси**

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

Разходите, направени във връзка с доставянето на материалните запаси до тяхното настоящо местоположение и състояние, се отчитат както следва:

|                                             |     |                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Материали                                   | –   | доставна стойност, определена на база на метода „средно-претеглена стойност“;                                                                                                                           |
| Готова продукция и незавършено производство | и – | стойността на употребените преки материали, труд и променливи и постоянни общи производствени разходи, разпределени на база на нормален производствен капацитет, без да се включват разходите по заеми. |

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от един до шест месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

### **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 Дружеството.

### **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 сделката.

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 лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

### **Основен капитал**

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

### **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.

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Отписване на финансови активи и пасиви (продължение)**

#### *Финансови активи (продължение)*

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

#### *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.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за доходите.

### **Провизии**

#### *Общи*

Провизии се признават, когато 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; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. 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 доходите, 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.

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **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 служителът 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 като приход или разход, когато нетните кумулативни непризнати актюерски печалби или загуби в края на предходната отчетна година са превишавали 10% от настоящата стойност на задължението за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране. Актюерските печалби или загуби се признават за очаквания средно-оставащ брой години трудов стаж на персонала.

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.

Към 31 декември 2008 г., в Дружеството има едно лице, назначено на трудов договор.

Броят и възрастта на наетите лица обуславят липсата на отчетени задължения за доходи на персонала при пенсиониране.

### **Лизинг**

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива.

#### *Дружеството като лизингополучател*

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

### **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, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

#### *Продажби на продукция и стоки*

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

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Признаване на приходи (продължение)**

#### *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 признатите 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).

### **Данъци**

#### *Текущ данък върху доходите*

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. 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 баланса.

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

#### *Отсрочен данък върху доходите*

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на баланса, 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; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

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; и

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

## **2.3 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)**

### **Данъци (продължение)**

#### *Отсрочен данък върху доходите (продължение)*

- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на баланса 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 баланса 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 баланса.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), 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 данъчнозадължено 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 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.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**3. Приходи и разходи**

**3.1 Разходи за външни услуги**

|                         | 2009      | 2008      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Правни услуги           | 11        | 16        |
| Счетоводни услуги       | 28        | 29        |
| Рекламни услуги         | 10        |           |
| Държавни данъци и такси |           | 52        |
|                         | <b>49</b> | <b>97</b> |

**3.2 Разходи за персонала**

|                                             | 2009      | 2008      |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|
| Разходи за заплати                          | 23        | 8         |
| Разходи за осигуровки                       | 5         | 2         |
| Разходи за компенсируем отпуск на персонала | 1         | 1         |
|                                             | <b>29</b> | <b>11</b> |

**3.3 Други разходи**

|                                            | 2009     | 2008     |
|--------------------------------------------|----------|----------|
| Разходи за престой на прокурист в страната | 4        | 7        |
|                                            | <b>4</b> | <b>7</b> |

**3.4 Финансови приходи**

|                               | 2009      | 2008      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Лихви по банкови депозити     | 45        | 20        |
| Лихви по разплащателни сметки | 1         |           |
|                               | <b>46</b> | <b>20</b> |

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

### 3. Други приходи и разходи (продължение)

#### 3.2 Финансови разходи

|                                                                                                                                                          | 2009      | 2008      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:                         |           |           |
| Заеми от свързани лица                                                                                                                                   | 45        | 19        |
| Такси и комисионни, свързани с финансови инструменти отчетени по амортизирана стойност и невключени при прилагане на метода на ефективния лихвен процент | 6         | 4         |
|                                                                                                                                                          | <b>51</b> | <b>23</b> |

### 4. Данъци върху дохода

Към 31.12.2009 г. дружеството е реализирало данъчна загуба. 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 обратно 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 приспадане на данъчните загуби | 2009 | 2008  |
|----------------------------------|------------------------------------------|------|-------|
| 2009 г.                          | от 2010 г. до 2014 г.                    | (87) | (118) |
| Приложима данъчна ставка         |                                          | 10%  | 10%   |
| Непризнат отсрочен данъчен актив |                                          | -    | -     |

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**5. Имоти, машини и съоръжения**

|                                      | Земи<br>(терени) | Сгради,<br>инсталации и<br>външни<br>съоръжения | Машини,<br>оборудване и<br>стопански<br>инвентар | Транспортни<br>и средства | Разходи за<br>придобиване | Общо         |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| <b>Отчетна стойност:</b>             |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| На 1 януари 2008 г.                  | 3712             |                                                 |                                                  |                           | 4723                      | 8435         |
| Придобити                            |                  |                                                 |                                                  |                           | 1772                      | 1772         |
| Трансфери                            |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| Отписани                             | 548              |                                                 |                                                  |                           |                           | 548          |
| <b>На 31 декември 2008 г.</b>        | <b>3164</b>      |                                                 |                                                  |                           | <b>6495</b>               | <b>9659</b>  |
| <b>Отчетна стойност:</b>             |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| На 1 януари 2009 г.                  | 3164             |                                                 |                                                  |                           | 6495                      | 9659         |
| Придобити                            |                  |                                                 |                                                  |                           | 5090                      | 5090         |
| Трансфери                            |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| Отписани                             |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| <b>На 31 декември 2009 г.</b>        | <b>3164</b>      |                                                 |                                                  |                           | <b>11585</b>              | <b>14749</b> |
| <b>Амортизация:</b>                  |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| На 1 януари 2008 г.                  |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| Начислена амортизация за<br>годината |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| Отписана                             |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| <b>На 31 декември 2008 г.</b>        | <b>-</b>         |                                                 |                                                  |                           | <b>-</b>                  | <b>-</b>     |
| <b>Амортизация:</b>                  |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| На 1 януари 2009 г.                  |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| Начислена амортизация за<br>годината |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| Отписана                             |                  |                                                 |                                                  |                           |                           |              |
| <b>На 31 декември 2009 г.</b>        | <b>-</b>         |                                                 |                                                  |                           | <b>-</b>                  | <b>-</b>     |
| <b>Балансова стойност:</b>           | <b>3164</b>      |                                                 |                                                  |                           | <b>11585</b>              | <b>14749</b> |

*Обезценка на имоти, машини и съоръжения*

През 2009 г., Дружеството не е признало загуба от обезценка на имоти, машини и съоръжения.

Възстановимата стойност на актива се определя на базата на справедливата му стойност, намалена с разходите за продажба.

На база на извършения преглед за обезценка на дълготрайните активи, ръководството на Дружеството не е установило индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**6.1. Вземания**

|                             | 2009       | 2008       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Предоставени аванси         | 350        |            |
| Данъчни вземания (ДДС)      | 632        | 290        |
| Разчети за лихви по депозит |            | 17         |
|                             | <b>982</b> | <b>307</b> |

**6.2. Парични средства и краткосрочни депозити**

|                                          | 2009        | 2008        |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Парични средства в банкови сметки        | 2251        | 362         |
| Парични средства в краткосрочни депозити |             | 1741        |
|                                          | <b>2251</b> | <b>2103</b> |

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти съгласно тарифата на обслужващата банка.

**7. Основен капитал и резерви**

**7.1 Основен капитал**

|                      | 2008     | 2007     |
|----------------------|----------|----------|
| Съдружник            |          |          |
| Граве Имо Холдинг АД | 5        | 5        |
|                      | <b>5</b> | <b>5</b> |

**8. Лихвоносни заеми и привлечени средства**

|                                                         | Ефективен лихвен<br>процент % | Падеж   | 2007<br>главница | 2007<br>лихва | 2007<br>общо |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|------------------|---------------|--------------|
| <b>Дългосрочни</b>                                      |                               |         |                  |               |              |
| (1) Грацер Векселзайтиге<br>Ферзихерунг Акциенгезелшафт | 5                             | 2035 г. | 8214             | 12            | 8226         |
|                                                         |                               |         | <b>8214</b>      | <b>12</b>     | <b>8226</b>  |

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

|                             |   |         | 2008    | 2008  | 2008  |
|-----------------------------|---|---------|---------|-------|-------|
|                             |   |         | главниц | лихва | общо  |
| <b>Дългосрочни</b>          |   |         |         |       |       |
| (1) Грацер Векселзайтиге    |   |         |         |       |       |
| Ферзихерунг Акциенгезелшафт | 5 | 2035 г. | 3325    | 511   | 3851  |
|                             |   |         | 2009    | 2009  | 2009  |
|                             |   |         | главниц | лихва | общо  |
| <b>Дългосрочни</b>          |   |         |         |       |       |
| (1) Грацер Векселзайтиге    |   |         |         |       |       |
| Ферзихерунг Акциенгезелшафт | 5 | 2035 г. | 4988    | 651   | 17178 |
|                             |   |         | 16527   | 1174  | 17701 |

(1) Дългосрочен заем за оборотни средства с договорен размер 6 000 хил. евро (11 735 хил. лева). През 2009 г. е сключен анекс към договора, който променя размера на кредита от 6000 хил. евро на 10000 хил. евро. Към 31.12.2009 г. са усвоени траншове в размер на 8450 хил. евро (16527 хил. лева). Договорена е декурсивна лихва в размер на 5%. Заемът ще се олихвява с 5% до 01.07.2010 г., когато ще се извърши капитализация на лихвите и от този момент за лихвен процент се взема 6-месечен Euribor плюс 0.5 пункта на година. Заемът е необезпечен. Сроктът за окончателното му плащане е 31.12.2035 г.

**Неусвоени заеми**

Към 31.12.2009 г., Дружеството има на разположение неусвоена кредитна линия с общ размер 1550 хил. евро (3032 хил. лв.)

**9. Търговски и други задължения**

|                                                    | 2009 | 2008 |
|----------------------------------------------------|------|------|
| 1. Търговски задължения                            | 9    | 34   |
| в т.ч. платени в срок от 60 дни                    | 9    | 34   |
| 2. Други задължения (персонал компенсируем отпуск) | 1    |      |
| 3. Удържана гаранция за добро изпълнение           | 515  | 115  |
|                                                    | 625  | 149  |

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

- Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 30-дневен срок;
- Гаранцията за добро изпълнение, задържана от изпълнителите на СМР не е лихвоносна и се изплаща след изпълнение на договорните условия;
- Другите задължения не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в 30-дневен срок.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**10. Оповестяване на свързани лица**

*Крайна компания- майка*

Крайната компания-майка на Дружеството е Граве Имо Холдинг АД.

**10. Оповестяване на свързани лица (продължение)**

|                                    | Получени<br>лихви | Платени<br>лихви | Суми,<br>дължими от<br>свързани<br>лица | Суми,<br>дължими на<br>свързани<br>лица |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Заеми от / на свързани лица</b> |                   |                  |                                         |                                         |
| <i>Други свързани лица</i>         |                   |                  |                                         |                                         |
| Грацер Векселзайтиге               |                   |                  |                                         |                                         |
| Ферзишерунг Акциенгезелшафт        | 2008              |                  |                                         | 17701                                   |
|                                    | 2008              |                  |                                         | 12077                                   |
|                                    | 2009              |                  |                                         | <u>17701</u>                            |
|                                    | 2008              |                  |                                         | <u>12077</u>                            |

**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 и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството няма вземания от свързани лица и съответно не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2009 г. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

**Правни искиове**

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

**11. Цели и политика за управление на финансовия риск**

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и 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 например, парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2009 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

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

*Лихвен риск*

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти поради характера на отпуснатия му кредит. По отношение на евентуални краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) 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.

*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 представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

|                              | На<br>поискване | < 3 месеца | 3-12<br>месеца | 1-5<br>години | > 5 години | Общо  |
|------------------------------|-----------------|------------|----------------|---------------|------------|-------|
| Търговски и други задължения |                 | 9          | 1              | 515           |            | 525   |
| Задължения към свързани лица |                 |            |                |               | 17701      | 17701 |

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

*Валутен риск*

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 евровите експозиции на Дружеството е минимален.

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

## **12. 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 „Граве имоти“ ЕООД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, 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.

## **13. Оповестяване на промени в счетоводната политика**

Промени в счетоводната политика на дружеството са извършени въз основа на прилагане на изискванията на МСС 23, считано от 01.01.2009 г. и конкретно капитализирани са разходите по заеми, които пряко се отнасят до придобиването (изграждането) на отговарящ на условията актив, какъвто е инвестиционният имот на дружеството. В тази връзка промените, касаещи отчитането на лихвите по заеми са отразени с обратна сила. Коригирано е началното салдо на всеки засегнат елемент от капитала за предходния представен период, както и другите сравнителни суми, оповестени през предходния представен период.

Ефектът от промените е представен по-долу, както следва по засегнати статии:

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**I. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

|                                       | 2008         | промяна    | 2008<br>преизчислена |
|---------------------------------------|--------------|------------|----------------------|
| <b>Приходи</b>                        |              |            |                      |
| <b>Разходи</b>                        |              |            |                      |
| Разходи за външни услуги              | (97)         |            | (97)                 |
| Разходи за персонала                  | (11)         |            | (11)                 |
| Други разходи                         | (7)          |            | (7)                  |
| <b>Всичко разходи:</b>                | <b>(115)</b> |            | <b>(115)</b>         |
| <b>Оперативен резултат</b>            | <b>(115)</b> |            | <b>(115)</b>         |
| <b>Финансови приходи и разходи</b>    |              |            |                      |
| Финансови приходи                     | 20           |            | 20                   |
| Финансови разходи                     | (530)        | 507        | (23)                 |
| <b>Всичко:</b>                        | <b>(510)</b> | <b>507</b> | <b>(3)</b>           |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b> | <b>(625)</b> | <b>507</b> | <b>(118)</b>         |
| Разход за данък върху доходите        |              |            |                      |
| <b>Финансов резултат за годината</b>  | <b>(625)</b> | <b>507</b> | <b>(118)</b>         |

**II. БАЛАНС**

|                                        | 2008         | промяна    | 2008<br>преизчислена |
|----------------------------------------|--------------|------------|----------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                          |              |            |                      |
| <b>Дълготрайни активи</b>              |              |            |                      |
| Имоти, машини и съоръжения             | 3164         |            | 3164                 |
| Разходи за придобиване на активи       | 5976         | 519        | 6495                 |
|                                        | <b>9140</b>  | <b>519</b> | <b>9659</b>          |
| <b>Краткотрайни активи</b>             |              |            |                      |
| Вземания                               | 307          |            | 307                  |
| Парични средства                       | 2103         |            | 2103                 |
|                                        | <b>2410</b>  |            | <b>2410</b>          |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     | <b>11550</b> | <b>519</b> | <b>12069</b>         |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>       |              |            |                      |
| <b>Собствен капитал</b>                |              |            |                      |
| Основен капитал                        | 5            |            | 5                    |
| Финансов резултат от предходни периоди | (56)         | 12         | (44)                 |
| Текущ финансов резултат                | (625)        | 507        | (118)                |
| <b>Общо собствен капитал</b>           | <b>(676)</b> | <b>519</b> | <b>(157)</b>         |
| <b>Дългосрочни пасиви</b>              |              |            |                      |
| Лихвоносни заеми и привлечени средства | 12077        |            | 12077                |
|                                        | <b>12077</b> |            | <b>12077</b>         |
| <b>Краткосрочни пасиви</b>             |              |            |                      |
| Търговски и други задължения           | 149          |            | 149                  |
|                                        | <b>149</b>   |            | <b>149</b>           |
| <b>Общо пасиви</b>                     | <b>12226</b> |            | <b>12226</b>         |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>  | <b>11550</b> | <b>519</b> | <b>12069</b>         |

**„ГРАВЕ ИМОТИ“ ЕООД**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

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

**14. Събития след датата на баланса**

Не са настъпили събития след датата на баланса, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.