

**ДО
СОБСТВЕНИЦИТЕ на
КЕЙ ПИ ДЖИ ПРОПЪРТИС ООД
гр. София**

**ДОКЛАД
от регистрирания одитор Анка Терзиева – диплома № 106**

I. Доклад върху финансовия отчет

Извърших одит на приложения финансов отчет на КЕЙ ПИ ДЖИ ПРОПЪРТИС ООД към 31 декември 2011 година, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 г., отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация .

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет, който дава вярна и честна представа в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Одитът бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения. Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Мнение

По мое мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, като дава вярна и честна представа за финансовото състояние на КЕЙ ПИ ДЖИ ПРОПЪРТИС ООД към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

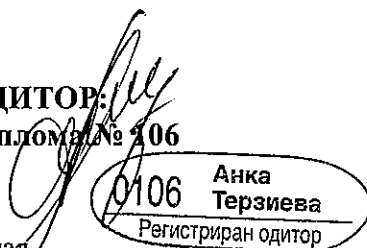
II. Доклад по други правни и регулаторни изисквания

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството (чл.38 пар.4) действащ в България, аз съм се запознала с годишния доклад на ръководството за дейността на дружеството за отчетната 2011 година. Този доклад не представлява част от годишния му финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този доклад за дейността с дата 29.02.2012 г. се носи от ръководството на дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички аспекти на информацията, представена и оповестена във финансовия отчет на дружеството към 31.12.2011 година, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР:
Анка Терзиева – дипломат № 106

23.03.2012

[Дата на одиторския доклад]



Адрес на одитора:

Гр. Сливен,

бул. „Цар Освободител” № 4 вх.А ап.10

тел. 044 622 852

GSM 0888 923 734

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 Декември 2011 г.

		BGN'000	
	Приложения	31 Декември 2011	31 Декември 2010
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Имоти, машини и съоръжения	3.01	4 135	3 680
Инвестиционни имоти	3.02	372	394
Общо нетекущи активи		<u>4 507</u>	<u>4 074</u>
<i>Текущи активи</i>			
Търговски вземания	3.03	4	4
Пари и парични еквиваленти	3.04	28	40
Общо текущи активи		<u>32</u>	<u>44</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>4 539</u>	<u>4 118</u>
ПАСИВИ			
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Общо нетекущи пасиви		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Текущи пасиви</i>			
Задължения към свързани предприятия	3.05	462	-
Данъчни задължения	3.06	1	1
Други задължения	3.07	10	10
Общо текущи пасиви		<u>473</u>	<u>11</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>473</u>	<u>11</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	3.08	450	450
Неразпределена печалба	3.09	3 616	3 657
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>4 066</u>	<u>4 107</u>
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>4 539</u>	<u>4 118</u>

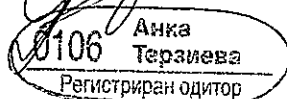
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на изготвяне : 27.02.2012

Дата на заверка : 23.03.2012

Анка Терзиева

регистриран одитор №106



Съставител:

Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, завършващ на 31 Декември 2011 г.

	Приложения	BGN'000	
		2011	2010
Приходи	4.01	60	77
Себестойност на продажбите	4.02	(34)	(33)
Брутна печалба		<u>26</u>	<u>44</u>
Административни разходи	4.03	(67)	(79)
Загуба от оперативната дейност		(41)	(35)
Загуба от обичайната дейност		(41)	(35)
Нетна загуба преди данъци върху печалбата		(41)	(35)
Загуба за периода от продължаващи дейности		(41)	(35)
Нетна загуба		(41)	(35)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(41)	(35)

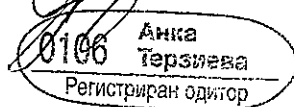
Нетна печалба на акция:

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на изготвяне : 27.02.2012

Дата на заверка : 23.03.2012

Анка Терзиева
регистриран одитор №106



Съставител:

Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, завършващ на 31 Декември 2011 г.

	BGN'000	
	2011	2010
<u>Парични потоци от оперативна дейност</u>		
Постъпления от клиенти	72	90
Плащания към доставчици	(8)	(4)
Парични наличности, получени от оперативна дейност	64	86
Други платени и възстановени данъци	(37)	(44)
Плащания свързани с трудови възнаграждения	(6)	(20)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	<u>21</u>	<u>22</u>
<u>Парични потоци от инвестиционната дейност</u>		
Покупка на Имоти, машини и съоразения	(493)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	<u>(493)</u>	<u>-</u>
<u>Парични потоци от финансови дейности</u>		
Постъпления от дългосрочни търговски кредити	460	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	<u>460</u>	<u>-</u>
Нетно намаление (увеличение) на парични наличности и еквиваленти за периода	<u>(12)</u>	<u>22</u>
Парични наличности и еквиваленти в началото на периода	40	18
Парични наличности и еквиваленти към края на отчетния период - 31 Декември	28	40

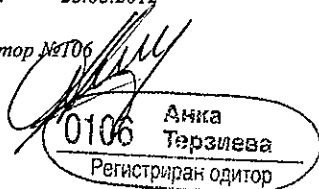
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на изготвяне : 27.02.2012

Дата на заверка : 23.03.2012

Анка Терзиева

регистриран одитор №106



Съставител:

Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода, завършващ на 31 Декември 2011 г.

	BGN'000					
Съдържание	Основен капитал	Невнесен капитал	Неразпределена печалба	Резерви от преоценки	Резерви	Общо
Салдо към 01.01.2010 г.	450	-	3 692	-	-	4 142
Пренесено начално салдо	450	-	3 692	-	-	4 142
Общ всеобхватен доход за периода			(35)	-		(35)
Салдо към 31.12.2010 г.	450	-	3 657	-	-	4 107
Салдо към 01.01.2011 г.	450	-	3 657	-	-	4 107
Пренесено начално салдо	450	-	3 657	-	-	4 107
Общ всеобхватен доход за периода			(41)	-		(41)
Салдо към 31.12.2011 г.	450	-	3 616	-	-	4 066

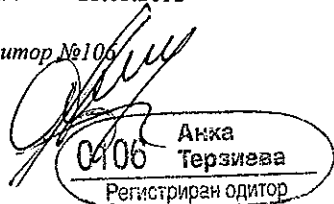
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на изготвяне : 27.02.2012

Дата на заверка : 23.03.2012

Анка Терзиева

регистриран одитор №106



Съставител:

Ръководител:



[illegible]

3.02 Инвестиционни имоти

BGN'000

	31 Декември 2011			31 Декември 2010		
	Земн	Сгради и конструкции	Общо	Земн	Сгради и конструкции	Общо
В началото на периода						
Отчетна стойност	-	550	550		550	550
Амортизация	-	(156)	(156)		(134)	(134)
Балансова стойност	-	394	394	-	416	416
Амортизация за периода		(22)	(22)		(22)	(22)
Балансова стойност в края						
Отчетна стойност	-	550	550	-	550	550
Амортизация	-	(178)	(178)	-	(156)	(156)
Балансова стойност	-	372	372	-	394	394

3.03 Търговски вземания

BGN'000

Контрагенти	31 Декември 2011			31 Декември 2010		
	Вземания от клиенти	Обезценка	Балансова стойност	Вземания от клиенти	Обезценка	Балансова стойност
Вземания от клиенти						
ЕВРОМЕБЕЛ - ООД	4		4	4		4
Общо вземания от клиенти	4	-	4	4	-	4
Доставчици по аванси						
ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ			4			4

Търговски вземания по видове валути

Вид валута	31 Декември 2011		31 Декември 2010	
	BGN	BGN'000	BGN	BGN'000
BGN	3 520	4	3 520	4
ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ПО ВИДОВЕ ВАЛУТИ	3 520	4	3 520	4

3.04 Пари и парични еквиваленти

BGN'000

	Вид валута	31 Декември 2011		31 Декември 2010	
		Стойност валута '000	BGN'000	Стойност валута '000	BGN'000
Парични средства в брой			1		-
Каса в левове	BGN	-	1	-	-
Каса в левове	BGN		1		
Парични средства в разплащателни сметки			27		40
Разплащателна сметка в левове			26		39
ОББ АД	BGN		26	39	39
Разплащателна сметка във валута			1		1
ОББ АД	EUR		1		1
Общо EUR	EUR	-	1	-	1
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ			28		40

3.05 Задължения към свързани предприятия

BGN'000

Свързани предприятия	31 Декември 2011				31 Декември 2010			
	Доставени активи и услуги	Дивиденди	Предоставени заеми	Общо	Доставени активи и услуги	Дивиденди	Предоставени заеми	Общо
АДВАНС ПРОПЪРТИС - ООД			308	308				-
ПИ ЕН - ЕООД			154	154				-
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	-	-	462	462	-	-	-	-

3.06 Данъчни задължения

BGN'000

	31 Декември 2011			31 Декември 2010		
	Начислени	Платени	Остатък	Начислени	Платени	Остатък
Данък върху добавената стойност	11	10	1	11	10	1
ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	37	36	1	11	10	1

3.07 Други задължения

BGN'000

	31 Декември 2011	31 Декември 2010
Гаранции по договор за наем	10	10
ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	10	10

3.08 Основен капитал

Акционери	31 Декември 2011				31 Декември 2010				Стоимост BGN'000 към 01 Януари 2010
	Увеличение	Намаляване	Акции	Номинална стойност	Стоимост BGN'000 към 31 Декември 2011	Увеличение	Намаляване	Акции	Номинална стойност
	Общо			Общо	1 Януари 2010	Увеличение	Намаляване	Общо	1 Януари 2010
ОСНОВЕН КАПИТАЛ	-	-	-	-	4 500	4 500	-	-	4 500
ПИ ЕН ЕООД	1 500			100	150 000	1 500		100	150 000
АДВАНС ПРОПЪРТИС ООД	3 000			100	300 000	3 000		100	300 000
ОСНОВЕН КАПИТАЛ	4 500			200	450 000	4 500		200	450 000

BGN'000

3.09 Неразпределена печалба

BGN'000

	31 Декември 2011				31 Декември 2010			
	Общ всеобхватен доход за периода	Неразпределен а печалба минали периоди	Непокрита загуба	Неразпределен а печалба	Общ всеобхватен доход за периода	Неразпределен а печалба минали периоди	Непокрита загуба	Неразпределен а печалба
Начално салдо	(35)	3 702	(10)	3 657	(10)	3 702		3 692
Пренчислено начално салдо	(35)	3 702	(10)	3 657	(10)	3 702	-	3 692
Резултат преди облагане	(41)			(41)	(35)			(35)
Загуба за периода	(41)	-	-	(41)	(35)	-	-	(35)
Общ всеобхватен доход	(41)	-	-	(41)	(35)	-	-	(35)
Печалби /загуби/ отнесени към минали периоди	35	-	(35)	-	10	-	(10)	-
НЕРАЗПРЕДЕЛЕНА ПЕЧАЛБА	(41)	3 702	(45)	3 616	(35)	3 702	(10)	3 657

4. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ОТЧЕТА ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**4.01 Приходи**

BGN'000

	Стоки	Наем	Услуги	Други	Общо	Стоки	Наем	Услуги	Други	Общо
ПРИХОДИ	-	60	-	-	60	-	77	-	-	77
Балансова стойност на продадени стоки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Себестойност	-	(34)	-	-	(34)	-	(33)	-	-	(33)
СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ	-	(34)	-	-	(34)	-	(33)	-	-	(33)
БРУТНА ПЕЧАЛБА	-	26	-	-	26	-	44	-	-	44

4.02 Себестойност на продажбите

BGN'000

	Стоки	Наем	Услуги	Други	Общо	Стоки	Наем	Услуги	Други	Общо
Разходи за външни услуги	-	5	-	-	5	-	3	-	-	3
Консултантски разходи	-	5	-	-	5	-	2	-	-	2
Пощенски разходи	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Разходи за амортизации	-	22	-	-	22	-	22	-	-	22
Разходи за амортизации	-	22	-	-	22	-	22	-	-	22
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	-	7	-	-	7	-	8	-	-	8
Други данъци	-	7	-	-	7	-	8	-	-	8
РАЗХОДИ ПО ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ	-	34	-	-	34	-	33	-	-	33
СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ	-	34	-	-	34	-	33	-	-	33

4.03 Административни разходи

BGN'000

	2011	2010
Разходи за амортизации	38	39
Разходи за амортизации	38	39
Разходи за заплати	6	17
Разходи за заплати	6	17
Разходи за осигуровки	1	2
Социални осигуровки	1	2
Разходи за данъци, такси и други подобни плащания	20	21
Други данъци	20	21
Други разходи	2	-
Други	2	-
АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ	67	79

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ

КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2011

СЪДЪРЖАНИЕ:

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ.....	1
1. ЮРИДИЧЕСКИ СТАТУТ И ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	3
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	3
2.1.1.База за съставяне на финансовия отчет.....	3
2.1.2.Индентификация и компоненти на финансовия отчет.....	5
2.1.3.Основни предположения/принципи/	5
2.1.4.Приблизителни оценки	6
2.2. Сравнителни данни	6
2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики	6
2.3.1.Функционална и отчетна валута	6
2.4. Инфлационно преизчисление на отчетните показатели	7
2.5. Консолидиран отчет.....	7
2.6. Текущи и нетекущи активи	7
2.7. Имоти, машини и оборудване	7
2.8. Нематериални активи.....	10
2.9. Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности	11
2.10. Инвестиционни имоти	11
2.11. Материални запаси.....	13
2.12. Финансови активи	14
2.13. Пари и парични еквиваленти	17
2.14. Кредити, търговски и други вземания.....	17
2.15. Данъци за възстановяване	18
2.16. Текущи и нетекущи пасиви.....	19
2.17. Финансови пасиви.....	19
2.18. Търговски и други задължения и кредити	20
2.19. Задължения към доставчици и други задължения	20
2.20. Лихвоносни заеми и други привлечени ресурси	21
2.21. Данъчни задължения.....	21
2.22. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство	21
2.23. Провизии.....	25
2.24. Пасиви държани за продажба МСФО 5	25
2.25. Отсрочени данъчни активи и пасиви.....	26
2.26. Разходи по заеми	26
2.27. Лизинг	27
2.28. Безвъзмездни средства, предоставени от държавата	28

2.29. Собствен капитал	28
2.30. Приходи	28
2.30.1. Приходи от продукция, стоки и услуги	29
2.30.2. Валутни разлики	29
2.30.3. Приходи от лихви, възнаграждения за права и дивиденди	30
2.31. Разходи	30
2.32. Данъци върху печалбата	30
2.33. Ключови приблизителни оценки с определящо значение при прилагане на счетоводната политика и предположения с висока несигурност	31
2.33.1. Полезен живот на дълготрайните активи	31
2.33.2. Данъци върху дохода	31
2.34. Преоценени стойности на имоти, машини и оборудване	31
2.35. Обезценка на имоти, машини и оборудване	32
2.36. Обезценка на материални запаси	32
2.37. Обезценка на вземания	32
2.38. Финансови инструменти по категории	33
2.39. Управление на финансовия риск	34
2.40. Справедливи стойности	37
2.41. Условни задължения и ангажименти	37
2.42. Оповестяване на свързани лица	38
2.43. Ключов управленски персонал	39
2.44. Дивиденди	39
2.45. Грешки	39
2.46. Отчет за паричния поток	40
2.47. Отчет за промените в собствения капитал	40
2.48. Събития след края на отчетния период	40

1. ЮРИДИЧЕСКИ СТАТУТ И ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Кей Пи Джи Пропъртис” ООД, гр. София е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 131143773. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. “Златовръх“ № 52, ет. 3, ап. 11. Дружеството е регистрирано с капитал 450 000 лв. /четиристотин и петдесет хиляди лева/. Регистрираният капитал е внесен изцяло.

Определеният със съдебното решение предмет на дейност на дружеството включва: покупко-продажба на недвижими имоти, проектиране, строително-монтажни работи, строителство и строително-ремонтни работи, управление на недвижими имоти и други дейности незабранени от закона.

Дружеството се управлява от управител.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.1. База за съставяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на „Кей Пи Джи Пропъртис“ ООД е изготвен в съответствие с изискванията на всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2011 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. От възприемането на новите или ревизирани стандарти не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен във въвеждането на нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да води до промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти.

За текущата финансова година са влезли в сила ревизирани стандарти и тълкувания издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, както следва:

МСФО 3 (преработен) Бизнес комбинации

СМСС публикува преработения стандарт за бизнес комбинациите през януари 2008 г. Той влиза в сила за финансови години, започващи след 30 юни 2009 г. Стандартът въвежда значителни промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинациите. Промените се отразяват на оценката на неконтролиращото участие, счетоводното отчитане на разходите по сделката, първоначалното признаване и последващата оценка на условното възнаграждение и бизнес комбинациите, реализирани на етапи. Тези промени ще се отразят на сумата на признатата репутация, отчетените резултати в периода, в който възниква придобиването и бъдещите отчетени резултати, включително произтичащите изменения в МСФО 2, МСФО 7 и МСС 39 в отчетния период, започващ на 1 януари 2010 г.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване – допустими хеджирани позиции

Това изменение беше публикувано през юли 2008 г. и влиза в сила за годишни периоди, започващи след 1 юли 2009 г. Изменението пояснява, че предприятието може да определи част от промените в справедливата стойност или променливостта на паричните потоци по даден финансов инструмент като хеджиран. Това обхваща и определянето на инфлацията като хеджиран риск или част от него в определени ситуации.

МСС 24 Оповестяване на свързани лица (изменение)

Измененият стандарт е в сила за годишни периоди, започващи след 1 януари 2011 г. Той пояснява дефиницията на свързано лице с цел опростяване на идентифицирането на тези взаимоотношения и елиминирание на непоследователностите при неговото приложение. Преработеният стандарт въвежда частично освобождаване от изискванията за оповестяване за държавни предприятия. Ранното приложение на стандарта е позволено както за частичното освобождаване на държавните предприятия, така и за целия стандарт.

КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (изменение)

Изменението в КРМСФО 14 влиза в сила за годишни периоди, започващи след 1 януари 2011 г. и изисква ретроспективно приложение. Изменението предоставя насоки относно оценката на възстановимата сума на нетен пенсионен актив. Изменението позволява на предприятието да третира предплащането на минималното изискване за финансиране като актив.

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти

КРМСФО 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи след 1 юли 2010 г. Разяснението пояснява, че капиталовите инструменти, емитирани за кредитор с цел погасяване на финансов пасив, отговарят на изискванията за платено възнаграждение. Емитираните капиталови инструменти се оценяват по справедлива стойност. В случай, че това не може да се направи надеждно, инструментите се оценяват по справедливата стойност на погасения пасив. Всяка печалба или загуба се признава незабавно в отчета за всеобхватния доход.

Годишни подобрения в МСФО

Третия етап на годишните подобрения беше издаден през май 2010 г. като *Подобрения в МСФО*. Някои от измененията се изискваше да се прилагат от 1 януари 2011 г., но някои имаха по-ранно влизане в сила (1 Юли 2010 г.)

Изменения на МСФО 7

Оповестявания – Прехвърляния на финансови активи (Изменения на МСФО 7) беше издаден през октомври 2010. Тези изменения доведоха до нови изисквания за оповестяване по отношение на отписани финансови активи. Измененията следва да бъдат прилагани за годишни периоди, започващи след 1 юли 2011. По-ранно прилагане е позволено.

Стандарти, които са публикувани, но все още не са в сила

Публикуваните стандарти, които все още не са в сила до датата на издаване на финансовия отчет на дружеството, са изброени по-долу. Списъкът е на стандарти и разяснения, които са публикувани и

дружеството в разумна степен очаква да бъдат приложими в бъдеще. То възнамерява да приложи тези стандарти, когато те влязат в сила.

Изменения на МСС 12

Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи (Изменения на МСС 12) е издаден през декември 2010. Измененията на МСС 12 Данъци върху дохода заменят и ПКР-21 Данъци върху дохода - възстановяване на преоценени неамортизируеми активи. Измененията следва да се прилагат за годишни периоди, започващи след 1 януари 2012 г. Ранното прилагане е позволено.

МСФО 9 Финансови инструменти

Целта на настоящия МСФО е да установи принципите за финансово отчитане на финансови активи и финансови пасиви, които ще представят уместна и полезна информация на потребителите на финансовите отчети по отношение на тяхната оценката на сумите, времето и несигурността, свързана с бъдещите парични потоци на предприятието. Намерението на СМСС е този МСФО да замени МСС 39 в неговата цялост. Трите основни фази на проекта на СМСС да замени МСС 39 са:

Фаза 1: Класификация и оценка на финансови активи и финансови пасиви

Фаза 2: Методология за обезценка

Фаза 3: Хеджиране

Въпреки това през юни 2010 г. СМСС преразгледа своята стратегия и работен план и реши да запази съществуващите изисквания в МСС 39 за отписване на финансови активи и финансови пасиви, но да финализира подобрените изисквания за оповестяване.

Новите изисквания бяха издадени през октомври 2010 г., като изменение на МСФО 7 и влизат в сила на 1 юли 2011 г. По-късно през октомври 2010 г. изискванията в МСС 39 за отписване на финансови активи и финансови пасиви бяха пренесени непроменени в МСФО 9.

Тъй като дружеството не е прилагало МСФО 9 (издаден през 2009 г.), то възнамерява да възприеме прилагането на МСФО 9 (публикуван през 2010 г.) в неговата цялост за годишни периоди, започващи след 1 януари 2013 г.

2.1.2. Идентификация и компоненти на финансовия отчет

Пълният комплект на финансовите отчети включва следните компоненти:

- ▶ а) отчет за финансовото състояние към края на периода;
- ▶ б) отчет за всеобхватния доход за периода;
- ▶ в) отчет за промените в собствения капитал за периода;
- ▶ г) отчет за паричните потоци за периода;
- ▶ д) пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация

2.1.3. Основни предположения/принципи/

Настоящият финансов отчет на дружеството е изготвен на база историческа цена.

Текущо начисляване

Финансовият отчет, с изключение на отчета за паричните потоци са изготвени на база принципа на начисляването.

Статиите (елементите на финансовите отчети) са признати като активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи, когато те отговарят на дефинициите и критериите за признаване на тези елементи в Общите положения. Резултатите от транзакциите и други събития са признати, когато те настъпват, а не когато са платени и са отразени в счетоводните записи и във финансовите отчети в периода, за който се отнасят.

Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база действащо предприятие, като се приема че предприятието няма нито намерение нито потребност да пристъпва към ликвидация или съкращаване на обема на своите операции, а възнамерява да продължи дейността си в обозрим бъдещ период.

При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно в условията на икономическа криза, ръководството е вземало предвид цялата налична информация за бъдещето, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период. Преценката се основава на подробен анализ на факторите, свързани с текущата и очакваната рентабилност, погасителни планове на дълга, потенциални източници на подмяна на финансирането и др.

2.1.4. Приблизителни оценки

Представянето на финансов отчет, съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовите отчети, са оповестени в Приложение № .

2.2. Сравнителни данни

В този финансов отчет, Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират и/или преизчисляват, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

2.3.1. Функционална и отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на представяне на елементите на финансовия отчет на дружеството е българският лев, който е с фиксиран курс към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1 от 01.01.1999 г. по силата на въведения валутен борд в България.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от

БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 Декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в Отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Данните в елементите на финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева. Сумите над 500 лева са закръглени към 1000 лева при представянето им във финансовия отчет и приложението.

2.4. Инфлационно преизчисление на отчетните показатели

За 2011 и 2010 години не са извършвани инфлационни преизчисления на отчетните показатели на Дружеството, тъй като липсва хиперинфлационна стопанска среда.

2.5. Консолидиран финансов отчет

„Кей Пи Джи Пропъртис“ ООД не изготвя консолидиран финансов отчет.

2.6. Текущи и нетекущи активи

Предприятиет класифицира актив като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл
- държи актива предимно с цел търгуване
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период
- актива е пари или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период

Актив се класифицира като нетекущ, ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

2.7. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (нетекущи материални активи) са представени във финансовия отчет по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, които са оценени по цена на придобиване (себестойност).

Всички други нетекущи материални активи са представени по цена на придобиване (историческа цена), намалена с начислената амортизация и евентуална загуба от обезценка.

Когато балансовата стойност на актива се увеличава в резултат на преоценка, увеличението се признава в друг всеобхватен доход и се натрупва в собствен капитал в статията „Резерв от преоценки“. Намалението обаче се признава в друг всеобхватен доход до степента на съществуващо кредитно салдо в резерва от преоценки по отношение на този актив. Намалението, признато в друг всеобхватен доход, намалява сумата, натрупана в собствен капитал в статията „Резерв от преоценки“.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на

обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

При придобиване на имоти, машини и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение. Разликата между равностойността на паричната цена и общото плащане се признава като лихва в течение на периода на кредита, освен ако не се капитализира в съответствие с МСС 23.

Разходи по заеми за изграждане по стопански начин или за придобиване чрез възлагане на имоти, машини и съоръжения се капитализират само ако отговарят на изискванията за капитализация по реда на МСС 23 „Разходи по заеми”. Във всички останали случаи те се отчитат като текущи финансови разходи през периода, за който се отнасят.

Нетекущи активи, който се изграждат за бъдещо използване, се отчитат като активи в процес на изграждане и се представят по себестойност до завършване на изграждането им.

Имоти, който се изграждат за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат като инвестиционни имоти в процес на изграждане и се представят по себестойност до завършване на изграждането им.

Оценка след признаване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на преоценената стойност съгласно МСС 16 - преоценена стойност, намалена с последващо начислените амортизации и евентуално натрупаните загуби от обезценка.

Преоценка на имотите, машините и оборудването се извършва от лицензирани оценители обичайно на период от 5 години. Когато тяхната справедлива стойност се променя съществено на по - кратки интервали от време, преоценката може да се извършва на по - кратки периоди.

За всички останали класове нетекущи материални активи дружеството е приложило модела на цена на придобиване.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен /не линеен/ метод на амортизация на нетекущите материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Ползният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Ползният живот по класове активи е както следва:

- сгради - от 25 г. ;
- машини, съоръжения и оборудване - от 3.3 г.;
- компютри –от 4 г.;
- транспортни средства - от 4 г.;
- стопански инвентар – от 6.67г.

Определеният срок на годност на нетекущите материални активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на нетекущите материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като корекция на друг всеобхватен доход в отчета за всеобхватния доход.

Отписване на нетекущи материални активи

Балансовата стойност на даден имот, машина или съоръжение се отписва: при продажба, когато не се очакват никакви други икономически изгоди от неговото използване или при освобождаването от него поради липса.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на имот, машина или съоръжение се включват в отчета за всеобхватния доход, когато актива бъде отписан (освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг). Печалбите и загубите от освобождаване от нетекущи активи се определя, като постъпленията от продажба (освобождаване) се намаляват с балансовата сума на актива и свързаните с продажбата разходи. Те се посочват нетно, към „Други приходи от дейността“ или в самостоятелна статия в отчета за всеобхватния доход. Частта от преоценъчния резерв, отнасящ се за отписания актив, се прехвърля директно към неразпределена печалба.

Дължимото вземане при освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения се признава първоначално по справедлива стойност. Прихода от продажба се определя по реда посочен в т. 2.6.1. от Оповестяванията към финансовия отчет.

2.8. Нематериални активи

Към 31 декември 2011 г. дружеството не притежава нематериални активи.

Първоначална оценка

Външно създадени нематериални активи при придобиването им се оценява по цена на придобиване, която включва покупна цена, вносни мита, невъзстановими данъци и разходи за подготовка на актива за използване по предназначението му. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта (мястото, където ще се използва актива), разходи за първоначална доставка, разходите за инсталиране разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, не възстановяеми данъци и др. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между първоначалната оценка (сегашна стойност на всички плащания) и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсроченото плащане.

Създадените в предприятието нематериални активи се оценява по себестойност формирана от преки и непреки разходи за производството на продукта, към момента в който актива за пръв път е постигнал критериите за признаването му като нематериален актив. В първоначалната оценка не се включват административните разходи и другите разходи които не са свързани пряко с процеса на придобиване необичайните количества бракувани количества продукция, вътрешна печалба и т. н.

Нематериални активи се признават в случай, че удовлетворяват определението за такива посочено в МСС38 Нематериални активи, а именно:

- Отговаря на определението за нематериален актив;
- При придобиването му може надеждно да се оцени;
- От използването на актива се очакват икономически изгоди, доказани с наличие или план за набавяне на достатъчни ресурси, позволяващи на предприятието да получи очакваните икономически изгоди; възможност ефективно да изпълнява функционалната си роля в съответствие с намерението на предприятието относно употребата му или има ясно дефинирана и конкретизирана техническа осъществимост.

Последващи разходи

Разходи свързани с поддръжка на първоначално установена стандартна ефективност, извършени след въвеждане в експлоатация на нематериалните дълготрайни активи, се признават като текущи в момента на извършването им. С разходите, които водят до увеличаване на очакваните бъдещи икономически ползи от използването на даден нематериален актив над първоначално определената стандартна ефективност се коригира балансовата стойност на съответния нематериален актив.

Възприет подход за извеждане от употреба на нематериални активи

Разходите за консервиране (изваждане от употреба за определен период от време и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи в периода, през които са възникнали.

Балансовата стойност на даден нематериален актив се отписва при продажба или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от неговото използване.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериалния актив, се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан. Печалбите и загубите от освобождаване от нетекущи активи се определя, като постъпленията от продажба (освобождаване) се намаляват с балансовата сума на актива и

свързаните с продажбата разходи. Те се посочват нетно, към „Други приходи от дейността”/”Други разходи от дейността” в отчета за всеобхватния доход.

Амортизация

В дружеството се прилага линеен /нелинеен/ метод на амортизация на нематериалните активи.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

2.9. Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности

Нетекущи активи се класифицират като държани за продажба, ако тяхната балансова стойност ще бъде възстановена чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба в дейността на дружеството. Това условие се приема, че е налице, само когато продажбата е с висока степен на сигурност и активът е наличен за незабавна продажба в неговото настоящо състояние. Също така ръководството е ангажирано със сделка за продажба, която се очаква да бъде изпълнена в рамките на една година от датата на класифициране на актива в тази група.

Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от балансовата стойност и справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата.

От датата на класифицирането на даден актив в тази група се спира неговата амортизация.

Преустановената дейност е част (компонент) от предприятието, която предприятието или е извадило от употреба, или е класифицирало като държана за продажба. Тя :

- представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- е част от конкретен координиран план за изваждане от употреба на отделен вид дейност или географска област на дейности;
- е дъщерно предприятие, придобито изключително с намерението да бъде продадено.

2.10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са собствени земи и сгради или части от тях, държани с цел получаване на приходи от отдаването им под наем.

Дружеството класифицира като инвестиционен имот земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност.

Дружеството класифицира като инвестиционен имот сграда за отдаване по един или повече оперативни лизинги или имот, който се изгражда за бъдещо използване за отдаване по един или повече оперативни лизинги, освен в случаите, когато основният предмет на дейност е отдаване под наем на активи.

Първоначална оценка

Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Разходите, които могат да бъдат пряко приписани, включват професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с:

а) първоначалните разходи (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството);

б) първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или

в) необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота.

Когато плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалентна на платената цена.

Последващо оценяване след първоначално признаване

За последващо оценяване след първоначално признаване дружеството е избрало модела на историческата цена.

Към 31.12.2011 г. инвестиционните имоти са представени по тяхната историческа цена намалена с натрупаните амортизации.

Прехвърляния

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят само когато има промяна в използването доказано чрез:

- започване на ползване от страна на собственика - за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот

- започване на разработване с цел продажба - за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси

- край на ползването от собственика - за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен

- започване на оперативен лизинг към друга страна - за прехвърляне от дълготраен материален актив или материален запас в инвестиционен имот

Освобождаване от актива

Инвестиционен имот се отписва от отчета за финансовото състояние при освобождаването или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване.

Освобождаване на инвестиционния имот може да възникне чрез продажба или чрез встъпване във финансов лизинг. При определяне на датата на освобождаването за инвестиционен имот, предприятието прилага критериите за признаване на приход от продажба на стоки.

Печалби или загуби, произтичащи от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разликата между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в периода на изваждането от употреба или освобождаването и се посочват нетно, към статия „Други приходи от дейността” или в самостоятелна статия в отчета за всеобхватния доход.

Изискуемото вземане при освобождаването от инвестиционния имот се признава първоначално по справедлива стойност. В частност, ако плащането за инвестиционния имот е отложено, получената престация се признава първоначално до справедливата цената. Разликата между номиналната сума на престацията и справедливата цената се признава като приходи от лихви, като се използва методът на ефективната лихва.

2.11. Материални запаси

Дружеството прилага МСС 2 за отчитане на материални запаси. Материалните запаси са активи:

- държани за продажба в обичайния ход на стопанска дейност (стоки, продукция)
- намиращи се в процес на производство за такава продажба (незавършено производство)
- материални запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставяне на услуги (материали, суровини)

Материалните запаси са оценени по по-ниската от цена на придобиване (себестойност) и нетна реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойността), както следва:

- суровини, материали и стоки в готов вид - всички доставни разходи, които включват покупна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид;

- готова продукция и незавършено производство - преките разходи на материали и труд и приспадаща се част от производствените непреки разходи при нормално натоварен капацитет на производствените мощности, с изключение на административните разходи, курсовите разлики и разходите по привлечени финансови ресурси.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общи разходи.

Променливите общи разходи се разпределят за всяка производствена единица на база на реалното използване на производствените мощности.

Включването на постоянните разходи в себестойността на произвежданата продукция се извършва на базата на нормалния капацитет на производствените мощности. Избраната от дружеството база за разпределението им е в зависимост от обема на производството.

В ограничени случаи разходи по ползвани кредити, които са определени в МСС 23 Разходи за заеми, се включват в стойността на материалните запаси.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за продажба.

Когато се продават материални запаси, тяхната балансова стойност се признава като разход през периода, през който е бил признат съответният приход. Печалбата/загубата от продажба на материали се определя, като постъпленията от продажба се намаляват с балансовата сума на актива и свързаните с продажбата разходи. Те се посочват нетно, към „Други приходи от дейността”/”Други разходи от дейността” в отчета за всеобхватния доход.

Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализируема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнало в резултат на увеличение на нетната реализируема стойност, се признават като намаляване на

сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който е възникнало възстановяването. Обезценката на материалните запаси се начислява, като разход за всеки вид материален запас и се посочва в статия „Обезценка на активи” (себестойност на продажбите) или в статия „Административни разходи” в отчета за всеобхватния доход.

2.12. Финансови активи

Дружеството прилага МСС 32 и МСС 39 при отчитане на финансови активи. Финансов актив е всеки актив който е:

- парични средства;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- договорно право:
- да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие;
- да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за предприятието; договор, който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствения капитал емитента и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на предприятието;
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват упражняеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Класификация

Финансовите инструменти-активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
- държан за търгуване финансов актив
- определен при първоначалното му признаване от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Инвестиции държани до падеж
- Кредити и вземания
- Финансови активи на разположение за продажба.

Предприятието признава финансов актив в отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става страна по договорните условия на инструмента. При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив. След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

По справедлива стойност

- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- финансови активи на разположение за продажба;

С изключение на инвестиции в инструменти на собствения капитал, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, както и деривативи, които са обвързани с некотирани инструменти на собствения капитал или трябва да се уредят чрез прехвърлянето на такива некотирани инструменти на собствения капитал, които се оценяват по цена на придобиване

По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент

- кредити и вземания;
- инвестиции, държани до падеж;

Печалби и загуби от финансови активи

• Печалби и загуби които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- Печалба или загуба от финансов актив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за всеобхватния доход.

- Печалбата или загубата от наличен за продажба финансов актив се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

• Лихвата, която се изчислява при използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за всеобхватния доход.

• Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в отчета за всеобхватния доход, когато се установи правото на предприятието да получи плащане.

• За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовият актив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов актив, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;

Условия за отписване:

Когато предприятието прехвърли финансов актив то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

• ако предприятието прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;

• ако предприятието запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието продължава да признава финансовия актив;

- ако предприятието нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието определя дали е запазило контрол върху финансовия актив:

- ако предприятието не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.

- ако предприятието е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

а) неговата балансова стойност; и

б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви) и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в отчета за всеобхватния доход.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития. Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Загубите се признават в печалбата или загубата. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

Обезценка на финансови активи на разположение за продажба

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан. Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нето от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата. Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата. Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

2.13. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности в каса; наличности в подотчетни лица и разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е по-малък от 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити за оборотен капитал се включват в оперативна дейност;
- трайно блокираните парични средства (за обезпечения по банкови гаранции, по съдебни производства и др.) се представят на лицевата страна на отчета за финансовото състояние като част от паричните средства и еквиваленти, но не се включват като част от тях при изготвянето на отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като "други постъпления (плащания)", нетно към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.14. Кредити, търговски и други вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- тези, които предприятието възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които предприятието определя при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
- тези, които предприятието определя като на разположение за продажба при първоначалното признаване;
- тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, при които причината е влошаване на кредитното качество и които се класифицират като на разположение за продажба.

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти/търговски вземания и кредити/. Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност. Предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват в търговските вземания.

Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуба от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това, или когато дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Обезценката на вземанията се начислява, като разход и съответна корективна сметка за всеки вид вземане и се посочва или в статия „Обезценка на активи” или към „административни разходи” в отчета за всеобхватния доход. Отписването на вземането става за сметка на формирания коректив.

Лихвоносни заеми и други предоставени финансови ресурси

Заемите и другите предоставени финансови ресурси се отчитат първоначално по номинална стойност, която се приема за справедлива стойност на предоставеното по сделката, нетно от преките разходи свързани с тези заеми и предоставени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми, последващо са оценени по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Печалбите (лихвите)/ загубите от предоставените заеми се посочват в отчета за всеобхватния доход, статията „Други приходи от дейността”, през периода на амортизация или когато вземанията се погасят, отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми и други предоставени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди вземанието си в срок над 12 месеца от датата на Отчета за финансовото състояние. (Приложение 2.27).

Дългосрочните търговски задължения се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, която е стойността на оригиналните фактури, по които те са възникнали, а последващо - по амортизируема стойност, определена по метода на ефективната лихва, освен за просрочени, предоговаряни и под условие за предсрочно изплащане.

2.15. Данъци за възстановяване

Данъците за възстановяване не произтичат от договорни взаимоотношения, не се класифицират в категориите финансови активи. Те включват:

- Сумите на възстановимите данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба/данъчната загуба за периода и платени суми за текущ и предходен период превишаващи дължимите суми.
- Сумите на данъчен кредити за възстановяване и прихващане след края на отчетния период и платени суми за текущ и предходен период превишаващи дължимите суми за други данъци. Текущите данъчни активи за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде възстановена от данъчните

органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

2.16. Текущи и нетекущи пасиви

Предприятието класифицира пасив като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- държи пасива предимно с цел търгуване;
- пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
- предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ, ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ. Пасив се класифицира като текущ, когато следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовите отчети да са одобрени за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

2.17. Финансови пасиви

Предприятието прилага МСС 32 и МСС 39 при отчитане на финансови пасиви. Финансов пасив е всеки пасив който е:

- договорно задължение
 - да се предоставят парични средства или друг финансов актив на друго предприятие; или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за предприятието; или
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на предприятието и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал; или
 - дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Класификация

Финансовите инструменти-пасиви се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

- класифицирани като държан за търгуване - при първоначалното му признаване се определя от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата

- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Финансови пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента. При първоначалното признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност

- финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;

- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент
- всички останали финансови пасиви

Печалби и загуби от финансови пасиви се признават

• Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за всеобхватния доход;

• Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за всеобхватния доход, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране;

Предприятието отписва финансов пасив /или част от финансовия пасив/, когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл. При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив /или на част от финансов пасив/, който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за всеобхватния доход.

2.18. Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви, възникнали от директно получаване на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори. След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност. Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

2.19. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Когато задълженията към доставчици са разсрочени извън нормалните кредитни срокове, те се отчитат по сегашната стойност на задължението, дискантирано на база на лихвеното равнище по привлечените от

дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение, а разликата между сегашната стойност и общата сума на плащанията се отчита като финансов разход (лихва), в отчета за всеобхватния доход статия „финансови разходи”.

2.20. Лихвоносни заеми и други привлечени ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени първоначално по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

Лихвоносните заеми се класифицират като текущи, освен за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансовото състояние.

2.21. Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на предприятието не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви. Те включват:

- Текущият данък върху дохода за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен.

- Текущи задължения за данъци съгласно други данъчни закони.

Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към края на отчетния период.

2.22. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Краткосрочни доходи

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Краткосрочните доходи на персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки са изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персонала е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия за тяхното получаване, се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход в периода, в който е положен трудът и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и удържки) в размер на недисконтираната им сума.

В социалната програма на дружеството са включени следните видове социални помощи и доплащания, които „Кей Пи Джи Пропъртис“ ООД се задължава да осигури, в зависимост от финансовите възможности:

- работодателят изплаща на семейството на починал работник или служител еднократна помощ в размер не по-малък от две средни брутни месечни работни заплати за дружеството, определени на база предходно тримесечие;

- за починал член на семейство на работещ в дружеството се изплаща еднократна парична помощ в размер не по-малък от една средна месечна работна заплата, определена на база предходно тримесечие.

Дължимите от работодателя вноски по социално и здравно осигуряване се признават като текущ разход в отчета за всеобхватния доход в периода на начисляване на съответните доходи, с които те са свързани и като текущо задължение в недисконтиран размер.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "Общо заболяване и майчинство", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са задълженията по отношение на здравното осигуряване

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Общият размер на осигурителната вноска за фондовете на ДОО през 2010 г. и 2011 г. е както следва:

- *за периода 1 Януари 2010 г. – 31 Декември 2010 г.*

За лицата, работещи по трудов договор, родени преди 1960 г. – 22,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 56,44 : 43,56 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

За лицата, работещи по трудов договор, родени преди 1960 г. – 25,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 61,57 : 38,43 за работещите при условията на втора категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

За лицата, работещи по трудов договор, родени след 1959 г. – 17,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 56,57 : 43,43 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

За лицата, работещи по трудов договор, родени след 1959 г. – 20,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 62,93 : 37,07 за работещите при условията на втора категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

- *за периода 1 Януари 2011 г. – 31 Декември 2011 г.*

За лицата, работещи по трудов договор, родени преди 1960 г. – 20,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 56,59 : 43,41 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

За лицата, работещи по трудов договор, родени преди 1960 г. – 23,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 62,13 : 37,87 за работещите при условията на втора категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

За лицата, работещи по трудов договор, родени след 1959 г. – 15,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 56,77 : 43,23 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

За лицата, работещи по трудов договор, родени след 1959г. – 18,50% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 63,78 : 36,22 за работещите при условията на втора категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

Общият размер на осигурителната вноска за Универсален пенсионен фонд през 2010 г. и 2011 г. е както следва:

- *за периода 1 Януари 2010 г. – 31 Декември 2010 г.*

За лицата, работещи по трудов договор, родени след 1959 г. – 5,00% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 56 : 44 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

- *за периода 1 Януари 2011 г. – 31 Декември 2011 г.*

За лицата, работещи по трудов договор, родени след 1959 г. – 5,00% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 56 : 44 за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в Дружеството.

В допълнение работодателят прави осигурителни вноски изцяло за своя сметка за фонд “ГВРС” в размер на 0,1% за 2010 г., както и за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на съответната фирма.

Общият размер на осигурителната вноска за здравно осигуряване през 2010 г. и 2011 г. е както следва:

- *за периода 1 Януари 2010 г. – 31 Декември 2010 г.*

За лицата, работещи по трудов договор – 8,00% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60 : 40.

- *за периода 1 Януари 2011 г. – 31 Декември 2011 г.*

За лицата, работещи по трудов договор – 8,00% – разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 60 : 40.

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми. Очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби - в отчета за всеобхватния доход към друг всеобхватен доход. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за всеобхватния доход.

За актюерските изчисления се прилага кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опит. Дружеството е приело подход за по-ускорено признаване на натрупаната към края на периода актюерска печалба (загуба). То прилага метода на надвишението над 10 %-ния коридор, но изчислено спрямо размера на сегашната стойност на крайното салдо на задължението. Така установеното надвишение на непризната актюерска печалба(загуба) се признава незабавно за разход за периода за който възникнат в отчета за всеобхватния доход, към друг всеобхватен доход.

Измененията в размера на задълженията на дружеството към персонала за обезщетения при пенсиониране, вкл. и лихвите от разгръщането на сегашната стойност и признатите актюерски печалби и загуби, се отчитат към разходи за персонала в отчета за всеобхватния доход.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения: */примерно/ - конкретно за дружеството.*

- обезщетение в увеличен размер на работника или служителя при уволнение съгласно Кодекса на труда (чл.328, ал.1 и ал.2) в зависимост от последния приключен в трудовата книжка трудов стаж само в дружеството, което прекратява трудовото правоотношение, в размер на по едно брутно месечно трудово възнаграждение за всяка отработена календарна година в дружеството, но не повече от 6 брутни месечни трудови възнаграждения. Обезщетенията се изплащат на работника или служителя еднократно.

- при прекратяване на трудовия договор поради болест, довела до пълна загуба на трудоспособност - обезщетение в размер на едно брутно месечно трудово възнаграждение за всяка отработена календарна година в дружеството, но не повече от 6 брутни месечни трудови възнаграждения, при условие че работниците или служителите придобиват право на пенсия за осигурителен стаж и възраст по време на срока на трудоустрояването;

- при прекратяване на трудовото правоотношение (по чл.325, т.9 и чл. 327, т.1) по Кодекса на труда, извън случаите по ал. 1 на чл. 36 (прекратяване на трудовото правоотношение поради болест-довела до нетрудоспособност - 6 брутни месечни трудови възнаграждения - по 3 в два последователни месеца, ако има най-малко пет години трудов стаж и през последните пет години не е получавал обезщетение на същото основание;

- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в Отчета за финансовото състояние по тяхната сегашна стойност.

2.23. Провизии

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума. Провизии се признават по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37. Правно задължение е задължение, което произлиза от:

- договор /според неговите изрични клаузи и по подразбиране/;
- законодателство; или
- друго действие на закона.

Конструктивно задължение е задължение, което произлиза от действията на предприятието, когато:

- на базата на установена тенденция на предходна практика, публикувани политики или достатъчно специфично текущо твърдение предприятието е показало на други страни, че е готово да приеме определени отговорности; и

- като резултат предприятието създава у другите страни определено очакване, че ще изпълни тези отговорности.

Провизия се признава тогава, когато:

- предприятието има настоящо задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде изразходван поток ресурси, съдържащ икономически ползи; и
- може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Ако тези условия не са изпълнени, провизия не се признава.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение. Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

2.24. Пасиви държани за продажба МСФО 5

Съгласно изискванията на МСФО5 дружеството класифицира като пасиви държани за продажба, пасиви включени в група за изваждане от употреба. Пасивите се оценяват в съответствие с изискванията на МСФО5.

2.25. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се признават за временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички дължими в бъдещи периоди суми на данъци свързани с облагаеми временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава за възстановимите в бъдещи периоди суми на данъци свързани с приспадащи се временни разлики, пренос на неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват.

Към края на всеки отчетен период предприятието преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Предприятието признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява възстановяването на отсрочен данъчен актив.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към всеки край на отчетен период. Предприятието намалява балансовата стойност на отсрочените данъчни активи до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или целия отсрочен данъчен актив. Всяко такова намаление се проявява обратно до степента, до която е станало вероятно да се реализира достатъчна облагаема печалба. 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/погаси, въз основа на данъчните ставки /и данъчни закони/, действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в печалбата или загубата за периода, освен до степента, до която данъкът възниква от операция или събитие, което е признато през същия или различен период директно в собствения капитал.

2.26. Разходи по заеми

Разходите по заеми представляват лихви и други разходи, които дружеството понася във връзка със заемането на средства.

Дружеството капитализира разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба

Дружеството признава другите разходи по заеми като разход в периода, в който те са извършени.

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. Такива разходи по заеми се капитализират като част от стойността на актива, когато съществува вероятност, че те ще доведат до бъдещи икономически ползи и когато разходите могат да бъдат надеждно оценени.

2.27. Лизинг

Съгласно МСС 17 лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Лизингов договор се класифицира като оперативен лизинг, ако не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

Финансов лизинг

Признаване и отчитане на финансов лизингов договор, по които дружеството е лизингополучател

В началото на лизинговия срок финансовият лизинг се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия срок е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания, всяка едно от които е определено в началото на лизинговия договор. Дисконтовият процент, който се използва при изчисляване на настоящата на минималните лизингови плащания е лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, доколкото той практически може да бъде определен; ако това е невъзможно – използва се диференциалният лихвен процент по задължението на лизингополучателя. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се прибавят към сумата, призната като актив. Минималните лизингови плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на неплатеното задължение. Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението. Условните наеми се начисляват като разход за периодите, в които са били извършени. Амортизационната политика по отношение на амортизуемите наети активи се съобразява с тази по отношение на собствените амортизуеми активи, а признатата амортизация се изчислява на базата, определена в МСС регламентиращи съответния вид актив. Ако не е сигурно в голяма степен, че предприятието ще придобие собственост до края на срока на лизинговия договор, активът изцяло се амортизира през по-краткия от двата срока – срока на лизинговия договор или полезния живот на актива. Лихвените разходи се включват в отчета за всеобхватния доход като финансови разходи.

Признаване и отчитане на финансов лизингов договор по които дружеството е лизингодател

Предприятието признава активите, държани по силата на финансов лизинг, в своите отчети и ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор. Подлежащото на получаване лизингово плащане се разглежда като погасяване на главница и финансов доход. Признаването на финансовия доход се основава на модел, отразяващ постоянна норма на възвръщаемост за периодите върху нетната инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг. Приходът от продажбата, признат в началото на срока на финансовия лизинг от лизингодателя, представлява справедливата стойност на актива или ако тя е по-ниска – настоящата стойност на минималните лизингови плащания, изчислени при пазарен лихвен процент. Себестойността на продажбата в началото на срока на лизинговия договор е себестойността или балансовата стойност, ако са различни, на наетата собственост, намалена със настоящата стойност на негарантираната остатъчна стойност.

Оперативен лизинг

Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор, по които дружеството е лизингополучател

Лизинговите плащания по оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което предприятието използва изгодите на наетия актив. Първоначално направените преки

разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор, по които дружеството е лизингодател

Активите държани за отдаване по оперативни лизингови договори се представят в отчетите в съответствие със същността на актива. Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

2.28. Безвъзмездни средства, предоставени от държавата

Държавата по смисъла на МСС 20 е правителството, държавните агенции и подобни органи, които могат да бъдат местни, национални или международни.

През отчетния период дружеството не отчита безвъзмездни средства.

2.29. Собствен капитал

Основен капитал

„Кей Пи Джи Пропъртис“ ООД е създадено като дружество с ограничена отговорност.

Към 31 декември 2011 г. регистрираният дялов капитал на „Кей Пи Джи Пропъртис“ ООД възлиза на 450 000 лв., разпределен в 4 500 дяла с номинална стойност на акция 100 (сто) лева всеки един от тях.

Съдружници в дружеството са „Аванс Пропъртис“ ООД, който притежава 66.67 % от капитала и „Пи Ен“ ЕООД, който притежава 33.33 % от капитала.

Резерви - формирани са от разпределение на печалбата и включват разпределени суми за фонд "Резервен" и допълнителни резерви, формирани от разпределението на реализираните от дружеството печалби в предходни периоди.

Неразпределените печалби от минали години - включват основно натрупаните положителни финансови резултати от предходни периоди.

Финансов резултат за текущия период - Предприятието признава всички елементи на приходите и разходите през периода в печалбата или загубата, освен ако даден МСФО не изисква или разрешава друго. Някои МСФО определят обстоятелства, при които предприятието признава конкретни позиции извън печалбата или загубата през текущия период. Други МСФО изискват или разрешават компонентите на друг всеобхватен доход, които отговарят на дефиницията на Общите положения за приходи и разходи, да бъдат изключени от печалбата или загубата.

2.30. Приходи

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличенията, свързани с вноските на акционерите.

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят. Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

2.30.1. Приходи от продукция, стоки и услуги

При продажбите на продукция, стоки и материали приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи, произтичащи от тяхната собственост преминават в купувача.

Приходът от продажбата на стоки и продукция се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
- предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукция;
- сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
- вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от предприятието; и
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени;

Приходът от продажба на услуги се признава когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно. Приходът, свързан със сделката, трябва да се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на периода. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена ;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период може надеждно да се оцени; и
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени;

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените продукция, стоки и услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност) и предоставени отстъпки и рабати. Междинните и авансовите плащания, направени от клиентите, обикновено не отразяват извършените услуги.

2.30.2. Валутни разлики

Валутните курсови разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се представят:

- Положителни валутни разлики се представят към статия „други приходи от дейността”
- Отрицателни валутни разлики се представят към статия „други разходи за дейността”

2.30.3. Приходи от лихви, възнаграждения за права и дивиденди

Приходи от лихви, възнаграждения за права и дивиденди, се признават, когато:

- е възможно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката; и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите от лихви се признават като се използва метода на ефективната лихва съгласно МСС 3 и се представят към статия „други приходи от дейността“.

Приходите от възнаграждения за права се признават, на база на счетоводния принцип на начисляване съгласно съдържанието на съответното споразумение.

Приходите от наеми /оперативен лизинг/ се признават на времева база за срока на договора.

2.31. Разходи

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно. Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи. Когато икономическите изгоди се очаква да възникнат през няколко отчетни периода и връзката на разходите с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават на базата на процедури за систематично и рационално разпределение. Разход се признава незабавно в отчета за всеобхватния доход, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в отчета за финансовото състояние. Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване и съпоставимост с отчетените приходи. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи, вкл. банкови такси и други преки разходи по кредити, финансов лизинг и банкови гаранции и се посочват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, некомпенсирано към статия "Финансови разходи".

2.32. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата са определени в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2011 г. е 10% (2010 г.: 10%).

Отсрочените данъци върху печалбата се определят като се използва балансовият пасивен метод по отношение на всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на отчета за финансовото състояние и се редуцира до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила и са посочени компенсирани в отделна статия на отчета за финансовото състояние.

Към 31.12.2011 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10% (31.12.2010 г.: 10%).

2.33. Ключови приблизителни оценки с определящо значение при прилагане на счетоводната политика и предположения с висока несигурност

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу:

2.33.1. Полезен живот на дълготрайните активи

Ръководството на Дружеството определя очаквания полезен живот и разходи за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на определяне на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Ръководство ще увеличи разхода за амортизацията, където полезния живот е по-малък от предварително определения, или ще изпише или обезцени технологично остарели или нестратегически активи, които не са в действие или продадени/ликвидирани.

2.33.2. Данъци върху дохода

Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Съществуват множество операции и изчисления, за които окончателно определения данък е неуточнен в нормалния ход на дейността. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателния данъчен резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за отсрочени данъци в периода на данъчните ревизии.

2.34. Преоценени стойности на имоти, машини и оборудване

В дружеството е прието преоценката на имотите, машините и оборудването до тяхната справедлива стойност да се извършва на 5-годишен период от независими лицензирани оценители.

При тези преоценки са приложени следните подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на отделните видове дълготрайни материални активи:

- „Пазарен подход” чрез „Метод на пазарните аналози” - за земята, сградите и неспециализираното оборудване, за които има реален пазар, пазарни аналози и база за сравнимост се приема пазарната им стойност по сравнителен метод;

- „Подход, базиран на разходите (активите)” чрез „Метод на амортизирана възстановителна стойност” - за специализираните сгради, машини, съоръжения и оборудване, за които липсва реален пазар, за справедлива стойност се приема тяхната амортизирана възстановителна стойност с хипотеза за използването им в технологично - обвързан процес (подход на база разходи /активи - метод на амортизирана възстановителна стойност).

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: вътрешни данни и становища на ръководството на дружеството относно експлоатационно състояние на активите, степен на използваемост на капацитета, намерение за продажба на конкретни активи, извършени капитални ремонти, перспективи за използване на активите, публична информация за финансовото, техническото и оперативното състояние на дружеството през последните пет години, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, офертни данни от производители, търговци и вносители на нови специализирани машини и съоръжения, както и такива втора употреба.

Към 31.12.2011 г. ръководството на дружеството е направило преглед на промените на цените на своите дълготрайни материални активи със съдействието на лицензирани оценители и ръководството е преценило, че не са налице обстоятелства, изискващи цялостна преоценка на активите преди изтичане на приетия период за преоценка.

2.35. Обезценка на имоти, машини и оборудване

Към датата на всеки отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на земите, сградите, машините, оборудването и транспортните средства. Към 31.12.2011 г., ръководството е направило преглед за обезценка със съдействието на лицензирани оценители на земите, сградите, машините и оборудването на дружеството. В резултат на този преглед за обезценка ръководството е преценило и дружеството не е отчело във финансовия си отчет загуба от обезценка за земи, сгради и машини и оборудване.

Към 31.12.2010 г. е извършен аналогичен преглед за обезценка на дълготрайните материални активи от лицензирани оценители, въз основа на който ръководството е преценило, че не са били на лице условия за обезценка.

2.36. Обезценка на материални запаси

Към всяка дата на баланса ръководството на дружеството извършва преглед и анализ на наличните материали, продукция, стоки, чрез комисия в която участват експерти и специалисти от дружеството. Комисията прави преглед на всички налични материали, продукция, стоки по отношение на основните показатели - еднородност, търговски вид и срок на годност и т.н. и определя експертни цени.

2.37. Обезценка на вземания

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. За такива доказателства ръководството приема: установяването на значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането (повече от 365 дни). Тези обстоятелства се

вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на повече от една година се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Прилагат се следните критерии за обезценка на вземанията:

Просрочие в дни	Норматив на обезценка
От – до	От – до
0-30	0-3%
31-90	3-20%
91-180	20%-50%
181-360	50%-75%
Над 361	75%-100%

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход към „разходи за продажби” (за търговските вземания) или към „административни разходи” (за другите вземания). В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва като „други доходи” за сметка на намаление на коректива.

2.38. Финансови инструменти по категории

Счетоводните политики за финансови инструменти са приложени за изброените по - долу единици

Структура на финансовите активи и пасиви към 31 декември по категории:

Активи според отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011	Кредити и Вземания	Активи държани на разположение и за продажба	Общо
Парични средства и еквиваленти	28		28
Вземания от свързани предприятия			
Търговски вземания	4		4
Общо	32		32

Пасиви според отчета за финансовото състояние към 31. 12. 2011	Други финансови пасиви
Задължения към свързани предприятия	462
Данъчни задължения	1
Други задължения	10

Общо

473

Активи според финансовото състояние към
31 декември 2010

Кредити и
вземания

Активи държани
на разположение
и за продажба

Общо

Парични средства и еквиваленти

40

40

Вземания от свързани предприятия

Търговски вземания

4

4

Общо

44

44

Пасиви според финансовото състояние
към 31.12.2010 г.

Други
финансови
пасиви

Данъчни задължения

1

Други задължения

10

Общо

11

Дружеството няма практика да работи с деривативни инструменти.

Кредитно качество на финансовите активи

Кредитното качество на финансовите активи, които не са нито просрочени, нито обезценени, може да бъде оценено чрез справка с външни кредитни рейтинги (ако е възможно) или чрез историческа информация за нива на просрочия от този вид.

Нито един от напълно редовните финансови активи не е бил предоговорен през последната година.

2.39. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите/услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на управителя на дружеството, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последната валута е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

б. Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск, свързан с внос на материали, тъй като такива сделки се осъществяват по изключение и за минимални количества. Минимизирането на ценовия риск за негативни промени в цените на стоките/услугите, обект на търговските операции се постига чрез периодичен анализ и обсъждане на договорните отношения за преразглеждане и актуализиране на цените спрямо промените на пазара.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

в. Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (в брой и по банкови сметки) и вземания от клиенти.

Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Последните са представени в баланса в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Неговата политика е да договаря кредитен период по-дълъг от 30 дни само на клиенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с дружеството. За по-голямата част от клиентите - плащанията от продажбите се извършват предимно по банков път с предплащане.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се следи текущо, съгласно установената политика на дружеството.

За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми. За получаване на вземанията си от свързани предприятия дружеството получава и допълнително съдействие от собствениците на дружеството.

Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са разпределени в следните банки, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

г. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, при който предприятието среща трудности да спазва задълженията по отношение на финансовите пасиви, уреждани с наличности или друг финансов актив.

Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

Дружеството ползва и привлечени кредитни ресурси.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и съвременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма значителна концентрация на лихвоносни активи, с изключение на свободните парични средства по разплащателни сметки в банки, затова приходите и входящите оперативни парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Средствата по разплащателни сметки се олихвяват с лихвени проценти, съгласно тарифите на съответните банки, които се запазват относително постоянни за по-дълъг период от време.

Управление на капиталовия риск

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

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задължнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на капитала. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни) така, както са посочени в баланса и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на капитала е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал. През 2010 г. стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа съотношение в рамките на не повече от 50%.

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задължнялост на база структурата на капитала към 31 декември:

	2011	2010
Общо дългов капитал, т.ч.:	473	11
Задължения към свързани предприятия	462	
Други задължения	11	11
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	28	40
Нетен дългов капитал	445	0

Общо собствен капитал	450	450
Общо капитал	895	450
Съотношение на задлъжнялост	<u>49.7%</u>	<u>0.0%</u>

2.40. Справедливи стойности

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви е включена в сумата, за която инструментът може да бъде разменен в текуща сделка между желаещи страни, различна от принудителна продажба или продажба в случай на ликвидация.

За приблизителна оценка на справедливите стойности са използвани следните методи и предположения:

- ✓ Паричните средства и краткосрочните депозити, търговски вземания, търговски задължения и други текущи пасиви се доближават до техните балансови стойности, в голяма степен поради краткосрочния характер на тези инструменти.
- ✓ Дългосрочните вземания с фиксиран и променлив лихвен процент се оценяват на база параметри като например, лихвени проценти, рискови фактори, специфични за държавата, индивидуална кредитна надеждност на клиента и рискови характеристики на финансираните проекти. Въз основа на тази оценка, се вземат предвид провизии за очаквани загуби по тези вземания. Към 31 Декември 2011 балансовите стойности на тези вземания, нетно от провизиите, се доближават до техните справедливи стойности.
- ✓ Справедливата стойност на финансовите активи на разположение за продажба се получава на база котираните пазарни цени на активни пазари, ако има такива на разположение.
- ✓ Справедливата стойност на некотираните финансови активи на разположение за продажба се оценява като се използват подходящи оценителски техники.

2.41. Условни задължения и ангажименти

Условен пасив е:

- възможно задължение, възникнало като следствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, произтичащо от минали събития, което не е било признато поради това, че:
 - Не е вероятно да се появи необходимост от изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи за погасяване на задължението; или
 - Сумата на задължението не подлежи на оценяване с необходимата надеждност

Към 31.12.2011 г. дружеството не е предоставяло гаранции и не е предоставяло обезпечения и няма условни задължения и ангажименти.

2.42. Оповестяване на свързани лица

По смисъла на МСС 24 в обхвата на определението за свързаност са следните лица:

а) Предприятието е контролирано от: „Аванс Пропъртис” ООД – дружество-майка;

б) *Предприятието е под пряко значително влияние от:* „Пи Ен” ЕООД – съдружник със значително влияние;

в) *Другите предприятия, членове на групата (дъщерни, асоциирани и съвместни на майката) са:*

<i>Наименование / Име</i>	<i>ЕИК / ЕГН</i>	<i>Седалище / Град</i>
„Хювефарма“ АД	130128520	гр.София
„Търговски център Тракия“ АД	825395495	гр.Пловдив
„Ира 92“ ЕООД	825390391	гр.Пловдив
„Спортпром“ АД	121038902	гр.София
„Европа Парк София“ ЕООД	175257974	гр.София
„Балканкар Средец“ АД	831480288	гр.София
„Европа Парк Дивелопмънт“ АД	175038457	гр.София
„Есте Пропъртис“ ЕООД	175015316	гр.София
„Турбоген“ ООД	106623336	гр.София
„Искър 3“ ЕООД	106618620	гр.София
„ВЕЦ Долна Бешовица“ ЕООД	106052909	гр.София
„Строй Импекс 2005“ ЕООД	106597770	гр.София
„Пасифик 2000“ ООД	131475747	гр.София
„Биовет“ АД	112029879	гр.Пещера
„Моторинженеринг“ ЕООД	813109356	гр.Варна
„Моторинженеринг Инвест“ ЕООД	103268937	гр.Варна
„Порт Рейл“ ООД	175110522	гр.Бургас
„Кей Джи Маритайм Шипинг“ АД	175358560	гр.София
„Аванс Инженеринг“ АД	200898006	гр.София
„Хювефарма Спорт“ ЕООД	200864986	гр.София
„Параходство БМФ“ АД	103002674	гр.Варна
„Навибулгар сървисиз“ ЕООД	127595228	гр.Варна
Huvepharma NV		Белгия
Huvepharma Inc.		САЩ
Huvepharma Polska Sp.z.o.o.		Полша
Huvepharma Thailand Ltd.		Тайланд
Huvepharma Do Brazil Ltda.		Бразилия
Huvepharma South Africa (Pty) Ltd.		ЮАР

Сделките между свързаните лица са осъществявани при справедливи пазарни условия, както преобладаващите сделки между независими, осведомени и желаещи страни. Кредитите между свързани лица не са обезпечени.

През годината дружеството е осъществявало сделки със следните свързани лица:

Дружество	Вид на свързаността
„Аванс Пропъртис“ ООД	Компания-майка
„Пи Ен“ ЕООД	Неконтролиращ съдружник

Откритите салда (разчети) със свързани лица към края на годината са както следва:

	31.12.2011	31.12.2010
Задължения, в т. ч.:	462	0
Заеми		
- от дружеството-майка	307	
- от съдружник със значително участие	154	
Лихви		
- към дружеството-майка	1	

2.43. Ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал е оповестен както следва:

	31.12.2011	31.12.2010
Възнаграждения на управител	2 400 лв.	2 400 лв.

2.44. Дивиденди

Годишното общо събрание на дружеството за предходната 2010 г. не е взело решение за разпределяне на печалбата за същата година или на неразпределени печалби от минали години за дивиденди на съдружниците.

2.45. Грешки

Грешки от минал период са пропуски или неточно представяне на финансовите отчети на предприятието за един или повече минали отчетни периоди произтичащи от неизползване или неправилно използване на надеждна информация, която:

- е била налична към момента, в който финансовите отчети за тези периоди са били одобрени за публикуване; и
- е можело, приполагането на разумни усилия, да бъде получена и взета предвид при изготвянето и представянето на тези финансови отчети;

Тези грешки включват ефектите от математически грешки, грешки при прилагане на счетоводна политика, недоглеждане или неточно представяне на факти и измами. Грешки по смисъла на МСС 8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това, грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират. Предприятието коригира със задна дата

съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез:

- преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка; или
- в случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване с обратна сила, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

2.46. Отчет за паричния поток

Дружеството е приело политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод в отчета за паричните потоци. Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Като инвестиционна дейност се класифицират парични потоци, чийто резултат е признаване в отчета за финансовото състояние на актив.

2.47. Отчет за промените в собствения капитал

Дружеството представя отчет за промените в собствения капитал, показващ:

- обща сума на всеобхватния доход за периода;
- за всеки компонент на собствения капитал, ефектите от прилагане с обратна сила или преизчисление с обратна сила, признати в съответствие с МСС 8;
- за всеки компонент на собствения капитал, изравняване на балансовата стойност в началото и в края на периода, като се оповестяват отделно промените в резултат от:
 - печалба или загуба;
 - всяка статия на друг всеобхватен доход;
 - сделки със собствениците в качеството им на собственици, като показва отделно вноските от и разпределенията към собствениците.

2.48. Събития след края на отчетния период

Събития след края на отчетния период са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване. Разграничават се два вида събития:

- такива, които доказват условия, съществували към края на отчетния период /коригиращи събития/ и
- такива, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период /некоригиращи събития/.

След датата на отчета не са настъпили коригиращи или некоригиращи събития.