

“КОМФОРТ” ООД

**КОНСОЛИДИРАН
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ
ОТЧЕТ
за 2013 година**

**РЕГИСТРИРАН ОДИТОР ГАНКА ДОЧЕВА - “РОДИС ОДИТ” ЕООД
гр. Варна**

ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ – СЧЕТОВОДИТЕЛ ГАНКА ДОЧЕВА

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР № 0339

Гр.Варна ул."Ген.Цимерман" 44 тел./факс 052/611 633

e-mail: rodisaud@mnet.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО
СЪДРУЖНИЦИТЕ на
„КОМФОРТ“ ООД
Гр. Варна**

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения консолидиран финансов отчет на групата на „КОМФОРТ“ ООД (дружеството), включващ консолидиран счетоводен баланс към 31 декември 2013 г. и консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното консолидирано оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България, 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 на грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Моят одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на 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 консолидираният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във консолидирания финансов 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 групата, 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 групата. 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 консолидирания финансов отчет.

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

Одиторско мнение

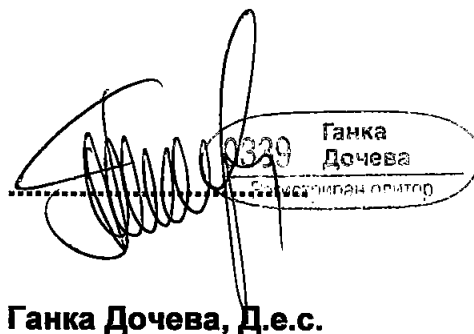
По мое мнение консолидирания финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на групата към 31 декември 2013 година, както и нейните финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на приложения консолидиран доклад за дейността на групата за 2013 година. По мое мнение, представеният от ръководството годишен консолидиран доклад за дейността е в съответствие във всички съществени аспекти на консолидирания финансов отчет за 2013 година.

27 юни 2014 година

Гр. Варна



Ганка Дочева, Д.е.с.

Регистриран одитор

“КОМФОРТ” ООД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

Съдържание	страница
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ОТЧЕТ	7-17
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА	8
3. ПРОМЕНИ В МСФО	17-22
4. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	22-29

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2013

	Бележки	2013 BGN'000	2012 BGN'000
ПРИХОДИ	5	36,663	103,575
Приходи от оперативна дейност		36 650	103 491
Други приходи		13	84
РАЗХОДИ			
Намаление на запасите от продукция, незав. п-во	6	(477)	(207)
Разходи за материали и външни услуги	7	(27,347)	(83,629)
Разходи за персонала	8	(4,520)	(8,640)
Разходи за осигуровки	9	(622)	(1,278)
Разходи за амортизации	10	(1,374)	(1,405)
Други разходи	11	(1,196)	(1,964)
Оперативни разходи общо		(35, 536)	(97,123)
Нетни финансови разходи/приходи	12	(740)	(884)
Брутен резултат за годината		387	5,568
Разходи за данъци		(203)	(822)
Нетен резултат за годината		184	4,746
Друг всеобхватен доход		0	0
Общ всеобхватен доход за периода		184	4,746

Отчетът за консолидирания всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 29

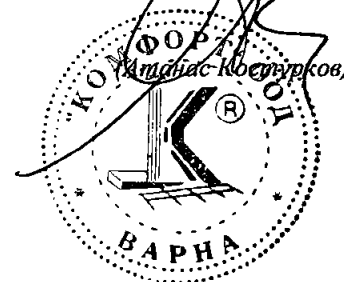
Дата: 24.06.2014 г.

Съставител:
(Даниела Борданова.)

Управител:

Регистриран одитор:

Ганка Домчева
0339
Регистриран одитор



„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС

на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2013

	Бележки	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	13	120	132
Имоти, сгради и съоразения	14	25,929	27,898
Дългосрочни финансови активи	15	6,228	5,596
Отсрочени данъци	16	276	256
Общо нетекущи активи		32,553	33,882
Текущи активи			
Материални запаси	17	18,102	13,743
Търговски и други вземания	18	3,170	5,666
Парични средства и парични еквиваленти	19	10,395	12,441
Общо текущи активи		31,667	31,850
ОБЩО АКТИВИ		64,220	65,732
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал		79	79
Натрупана печалба от минали години		42,629	37,797
Финансов резултат за текущата година		184	4,746
Общо собствен капитал	20	42,892	42,622
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Данъчни задължения	21	473	139
Търговски и други задължения	22	8,202	7,891
Задължения към финансови предприятия	23	9,908	12,570
Задължения към персонала и осиг. задължения	24	470	382
Задължения към свързани лица	25	2,275	2,128
Общо текущи пасиви		21,328	23,110
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		64,220	65,732

Консолидирания баланс следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от консолидирания финансов отчет, посочени от страница 7 до страница 29.

Дата: 24.06.2014 г.

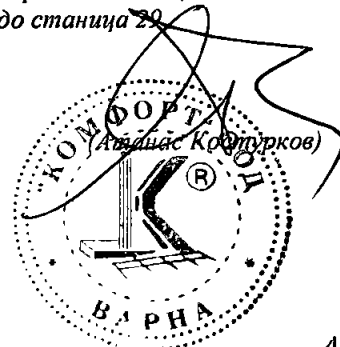
Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)
 Ганка Дочева
 Регистриран одитор



„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2013г.

Бележки	Основен капитал BGN'000	Преоценъчен резерв BGN'000	Общи резерви BGN'000	Финансов резултат BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2012	5	0	74	37,796	37,875
<i>Промени в собствения капитал за 2012 година</i>					
Собствен капитал					
Разпределение					
Общ всеобхватен доход за периода				4,746	4,746
Други изменения в собствения капитал				1	1
Салдо към 31 декември 2012	5	0	74	42,543	42,622
<i>Промени в собствения капитал за 2013 година</i>					
Собствен капитал					
Разпределение					
Общ всеобхватен доход за периода				184	184
Други изменения в собствения капитал				86	86
Салдо към 31 декември 2013	20	5	74	42,813	42,892

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28.

Дата: 24.06.2014 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

(Филип Костурков)

Регистриран одитор:

Ганка Дочева
 0101/2013
 ОБЩЕСТВЕН ОДИТОР



„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на „КОМФОРТ“ ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2013

Бележки	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Парични потоци от оперативна (основна) дейност		
Постъпления от клиенти	40,644	114,181
Плащания на доставчици	(33,229)	(99,539)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(4,982)	(10,044)
Парични потоци свързани с лихви,комисионни и други.	(2)	
Платени данъци върху печалбата	(1)	(3)
Други постъпления/плащания, нето	(595)	(2,472)
Нетен паричен поток от оперативната дейност	1,835	2,123
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(23)	(584)
Паричен поток използван в инвестиционната дейност	(23)	(584)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по получени и предоставени заеми	(3,647)	(3,975)
Парични потоци от придобиване на дялово участие		(250)
Парични постъпления/плащания от лихви	(211)	(46)
Нетен паричен поток от финансови операции	(3,858)	(4,271)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти	(2,046)	(2,732)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	12,441	15,173
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	19	10,395

Консолидирания отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от консолидирания финансов отчет, посочени от станица 7 до страница 29

Дата: 24.06.2014 г.

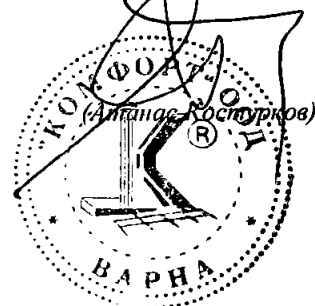
Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

Регистриран одитор:

Ганка Дочева
 439
 Регистриран одитор



БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„КОМФОРТ” ООД е дружеството-майка, регистрирано в Р България през 1997 г. по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк” №50. Основния предмет на дейност на дружеството-майка е строителство на сгради и съоръжения, интериор и екстериор на сгради. Дружеството се представлява и управлява от управителите: Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов. Капиталът на дружеството е с номинална стойност 5 000 лева / пет хиляди лева /, разпределен в 50 дяла по 100 лева всеки. Разпределението на дяловете от капитала на дружеството между учредителите е както следва:

- 1/ Атанас Атанасов Костурков - 25 дяла
- 2/ Марин Пейчев Йорданов – 25 дяла

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на Транспортно-спедиторска кантора ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност във Варненския окръжен съд по фирмено дело 8625/1991г. Основния предмет на дейност е отдаване под наем на помещения за офиси, складове, площи за паркинг, спедиция. ТСК закупува 80% от дяловете от Министерството на транспорта чрез приватизационна сделка през 1994 г. и през 2000г. останалите 20%. Управител е Марияна Гецова.

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на КОМФОРТ КАРС ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 1000 лв. Основния предмет на дейност са транспортни услуги, експлоатация, ремонт и отдаване под наем на МПС. Управители са Мартин Пейчев Йорданов и Атанас Атанасов Костурков заедно и поотделно.

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на С и С Стил ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър през 2011 г. с основен капитал 5000 лв. Основния предмет на дейност са строително-монтажни работи .

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 5000 лв. Управител - Атанас Атанасов Костурков.

„КОМФОРТ” ООД притежава пряко 67 % от капитала на Дженерал Травел Тур ООД (дъщерно дружество) и косвено в размер на 34 % , чрез участието си като едноличен собственик в капитала на Дженеръл Дивелъпмънт Инвест ЕООД , което от своя страна е собственик на 34 % от капитала на Дженерал Травел Тур ООД .

Дженерал Травел Тур ООД Е регистрирано по фирмено дело № 2221/2003г. на Варненски окръжен съд с основен капитал 994 600 лв. , разпределен в 19 892 дяла с номинална стойност 50 лева всеки . Основния предмет на дейност е хотелиерска дейност . Управител и представляващ дружеството е Атанас Атанасов Костурков.

„КОМФОРТ” ООД притежава косвено 100% от капитала на Дженерал Инфра ООД (дъщерно дружество) регистрирано през 2005 г. във Варненски окръжен съд по фирмено дело №3566/2005г. с основен капитал 5000 лв, разпределен на 100 дяла с номинална стойност 50 лева всеки . Основния предмет на дейност е управление на недвижими имоти. Фирмата е открита с дялов капитал на двама съдружника , като Управител и представляващ дружеството е Атанас Атанасов Костурков . Дженерал Инфра ООД се притежава на 100% от Дженерал Травел Тур ООД .

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията).

През текущата година Дружеството е възприело прилагането на всички нови и ревизирани МСФО на СМСС, приети от Комисията, както и разясненията към тях, валидни за 2013 година, и имащи отношение към извършваната от него дейност. Всички промени в МСФО от 2013, както и някои нови Разяснения на КРМСФО в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година, са одобрени от Комисията (виж приложение 4).

Консолидираните финансови отчети са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена.

Настоящият финансов отчет представлява консолидиран финансов отчет.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен с общо предназначение и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружествата от групата за годината, приключваща на 31 декември 2013 година. Съгласно чл.33 от Закона за счетоводството Дружеството-майка е задължено да представя Годишен доклад за дейността и поради което такъв доклад е приложен към настоящия финансов отчет.

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута. От 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи и финансови разходи за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута към края на всеки отчетен период се оценяват по заключителния курс на БНБ.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет .

3. Дефиниция и оценка на елементите на консолидирания финансов отчет

3.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване и нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването, са нетекущи активи, които се държат, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем или за административни цели, и се очаква да бъдат използвани за повече от един период.

Имоти, които се строят или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Нематериалните активи са разграничими нефинансови ресурси без физическа субстанция. Нематериални активи се признават първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж приложение 3.2).

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост от 700 лева, като всички придобити активи под този праг се отчитат като текущи разходи, като не се взема предвид дали те отговарят на критериите за признаване на дълготрайни материални активи.

Амортизацията се начислява въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод. Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи. Полезният живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването и нематериалните активи е определен както следва:

Полезен живот	2013	2012
Сгради	25 години	25 години
Оборудване	7 години	7 години
Моторни превозни средства	4 години	4 години
Компютри	2 години	2 години
Нематериални активи	3 години	3 години

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, или датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се извършват промени в тях, с цел да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, присъщи на съответния актив. Ако съществуват такива промени, те се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Земи, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

3.2. Обезценка на нетекущи активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването и нематериалните активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага в отчета за всеобхватния доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, преносната стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че преносната стойност да не превишава стойността, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като доход.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси са активи, държани за продажба в обичайната дейност на Дружеството, в процес на обработка с цел такава продажба или под формата на материали за влягане в производствения процес, или използвани за извършването на услуги. Материалните запаси представляват Имоти в процес на изграждане - Незавършено производство и Изградени недвижими имоти – Готова продукция.

Имоти, които са с цел продажба в обичайната дейност на Дружеството или са в процес на изграждане или разработване с цел последваща продажба, например имоти придобити изключително с цел последваща продажба или за разработване и продажба, се класифицират като материални запаси. Съответно материалните запаси включват земи, които са предназначени за разработване и продажба в обичайната дейност на Дружеството. Такива земи се представят в отчета за финансовото състояние като Имоти в процес на изграждане - Незавършено производство (проекти).

Нормалният оперативен цикъл на Дружеството на изграждане на проектите продължава около две години. Нормален оперативен цикъл на едно дружество е времето между придобиването на активи за тяхното разработване или продажба, и тяхната реализация в парични средства или парични еквиваленти. Дружеството е възприело политика да класифицира като текущ актив Имоти в процес на изграждане по проекти, които се очаква да бъдат приключени в рамките на нормалния оперативен цикъл на Дружеството. Всички други проекти за разработване се класифицират и представят като нетекущи активи в отчета за финансовото състояние.

Материалните запаси се представят по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, стойността на обработката и други разходи, необходими за привеждане на запасите в тяхното настоящо местоположение и състояние - транспортни, митнически, невъзстановими данъци и други подобни разходи. Имотите в процес на изграждане също така включват всички разходи, които се отнасят до строителството, като такси за архитекти, разходи по груб строеж, разходи за правни, консултантски и други професионални услуги,

и други подобни разходи, както и амортизация и разходи за заплати отнасящи се за съответния проект. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

При изписване с цел продажба в обичайната дейност, себестойността на Изградените недвижими имоти се определя въз основа на прилагане на конкретно определена цена.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи / пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи /пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи /пасиви, с изключение на финансовите активи /пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира през текущия и предишен отчетен период финансовите активи и пасиви в следните категории: вземания и финансови задължения (други освен тези, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите). Класифицирането по всяка категория зависи от целта и срока на съответния договор.

Методът на ефективния лихвен процент е метод, при който се изчислява амортизираната стойност на финансов актив или пасив (или група финансови активи/пасиви) и се разпределя разходът или приходът от лихви в съответния отчетен период. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления за периода на очаквания живот на финансовия инструмент, или когато е подходящо за по-къс период, до преносната стойност на финансовия актив или пасив.

3.4.1. Търговски и други вземания

Търговските и другите вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, намалена с провизия за обезценка и несъбираемост. Тъй като тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

3.4.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки. За целите на представянето на отчета за паричния поток, паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени като брутни суми, включващи ДДС.

3.4.3. Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на финансов актив или група финансови активи с изключение на финансовите активи,

отчитани по справедлива стойност през печалбите или загубите. Финансов актив или група финансови активи се обезценяват и се отчита загуба от обезценка тогава и само тогава, когато съществуват обективни доказателства за обезценка, в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актив („събитие, водещо до загуба”), които са повлияли на очакваните парични потоци от финансовия актив или група финансови активи, които могат да бъдат надеждно

оценени. Възможно е обезценката да не е породена от единично събитие, а да е в резултат от комбинирания ефект на множество събития.

Търговски и други вземания

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка Дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти. При установяване наличието на такива признаци за обезценка, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент за сходни активи. Текущи вземания обикновено не се дисконтират, ако резултатът от дисконтирането е несъществен.

Обезценката се начислява чрез използването на корективна сметка за обезценка, която се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на вземанията, а разходите от обезценката се представят съответно в отчета за всеобхватния доход. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се изписва срещу намаление на съответната корективна сметка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски и други вземания се отчита в отчета за всеобхватния доход като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

3.4.4. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки и услуги или парични плащания, неklasифицирани като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите, са представени в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност. Тъй като тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.5. Лихвени заеми и лизинги

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на ползване на заема, на база метода на ефективния лихвен процент. Ако при възникването на лихвен заем не са извършени разходи свързани със сделката, заемът не се амортизира. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема се признават като разход. При тяхното признаване те се включват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на разходите по банкови овърдрафти, които се признават като разход на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период

Лизингов договор се класифицира като финансов, когато рисковете и изгодите, свързани със собствеността върху актива в значителна степен се прехвърлят върху наемателя. Всички останали договори се класифицират като експлоатационен лизинг. Активите, наети по финансово обвързани договори се признават като актив на Дружеството по по-ниската от сегашната стойност на минималните лизингови плащания и справедливата им стойност към датата на придобиване.

Свързаното с това задължение към наемодателя се отразява в отчета за финансовото състояние като задължение по финансов лизинг. Финансовите разходи, които представляват разликата между общата сума на плащанията по лизинговите договори и справедливата стойност на придобитите активи се признават в отчета за доходите като се прилага постоянен лихвен процент спрямо остатъчното салдо на лизинговото задължение.

3.4.6. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена към датата на регистрирането му.

3.5. Отсрочени разходи

Отсрочените разходи представляват предоставени аванси към доставчици, отнасящи се бъдещи отчетни периоди.

3.6. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата данъчна печалба (данъчна загуба) за периода, като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (припадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за припадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за генериране в бъдеще на достатъчно данъчна печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи / пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно наличната информация към датата на съставяне на финансовия отчет. Отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход, освен когато се отнасят до статия, отразена директно в капитала, като в този случай отсрочените данъци също се отразяват само в капитала.

Преносната стойност на отсрочените данъчни активи се преглежда към края на всеки отчетен период и се намалява, когато повече не е вероятно, че ще има достатъчно данъчна печалба, която да позволи изцяло или частично възстановяване на актива.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото за 2013 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на текущите данъчни задължения е 10 %. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2013 година е използвана данъчна ставка 10 %, приложима за 2013 година.

3.7. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в печалбите и загубите при тяхното възникване или се капитализират в стойността на изградения актив.

Начисления за платен годишен отпуск

Към края на отчетния период Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите през следващи отчетни периоди в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Обезщетения при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството следва да изплати обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Дружеството над десет последователни години.

Предвид това, че Дружеството се назначават лица по временни трудови договори и постоянният състав е изграден от малко на брой служители, Ръководството е преценило, че потенциалният ефект от разхода за обезщетения при пенсиониране, би бил изключително незначителен, поради което начисления за тези доходи за персонала към края на отчетния период не са отразени в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите и разходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение или вземане, намалено със сумата на всички разрешени от Дружеството отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурни условия, свързани с продажбата. Дружеството прави преценка по отношение на критериите за признаване на приходите, като се основава на своя историческия опит, и като взема предвид вида и специфичните условия на всяка транзакция и вида на всеки клиент.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникнат през повече от един период и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на процедури за рационално и систематично разпределение.

Приходи от продажби на изградени недвижими имоти

Приход от продажба на недвижим имот се признава когато правото на собственост се прехвърли на купувача, присъщите рискове и ползи от собствеността се прехвърлят, и Дружеството вече няма да изпълнява други дейности по условията на договора. Следователно приход не се признава до момента на преминаване на правото на собственост върху сградата или до приключване на развитието на обекта.

Приходи от продажба на СМР услуги

Приходите от продажба на СМР услуги се признават като се отчита на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването

Приходи и разходи от лихви

Приходите и разходите от лихви се начисляват като се прилага методът на ефективния лихвен процент върху дължимата главница.

Разходи по заеми

Преди измененията в МСС 23 Разходи по заеми, в сила от 1 януари 2009 година, Дружеството е отчитало всички възникнали разходи по заеми като текущи разходи за периода.

В сила от 1 януари 2009 година измененията в МСС 23 изискват разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, да се капитализират като част от цената на актива. Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването или производството на отговарящ на условията актив, са тези разходи по заеми, които биха могли да бъдат избегнати, ако разходите за актива не са били направени.

Сумата на разходите по заеми, допустима за капитализиране, се определя като действително възникналите разходи по заеми през периода се намалят с всякакъв инвестиционен доход от временно инвестиране на тези заеми. В степента, в която средствата се заемат общо и се използват за целите на придобиване на отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената стойност на разходите по заеми, приложими към заемите, които са непогасени през периода.

Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато по същество са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване.

След датата на влизане в сила на измененията в МСС 23, Дружеството няма отговарящи на условията активи, за които датата за започване на капитализацията им да е на или след 1 януари 2009 година. В допълнение, ръководството на Дружеството не е взело решение за определяне на по-ранна дата за прилагане на измененията в МСС 23 (преди датата на влизане в сила на стандарта) за разходите по заеми, отнасящи се за отговарящи на условията активи, за които датата за започване на капитализацията е на или след тази дата. Съответно, всички разходи по заеми, които са възникнали се отчитат в отчета за всеобхватния доход като текущ разход за периода.

3.9. Оценка и управление на финансовия риск

3.9.1. Фактори на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск (валутен риск, лихвен риск и ценови риск); кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансовия риск

3.9.2. Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството извършва трансакции в чуждестранна валута, деноминирани в евро. Тъй като курсът на еврото е фиксиран към лева (виж приложение 2.2), Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма лихвоносни активи, приходите на Дружеството и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните нива на лихвите. Финансовите инструменти, които потенциално излагат Дружеството на лихвен риск, са предимно задължения по получени търговски и банкови заеми. Получените от Дружеството заеми са с лихвен процент, базиран на ставката на EURIBOR 5,75% плюс фиксирана надбавка, поради което Дружеството потенциално е изложено на лихвен риск на паричния поток. Дружеството не е сключвало заеми с фиксиран лихвен процент, поради което то не е изложено на лихвен риск на справедливата стойност.

Анализът на чувствителността към лихвения риск е определен въз основа на лихвените равнища към датата на финансовия отчет. Анализът е подготвен за задълженията с плаващ лихвен процент, представляващи лихвени заеми от Дружеството-майка и банков заем, като се приема, че сумата на неизплатените задължения към датата на финансовия отчет е същата и за цялата година.

Ценови риск

Дружеството не притежава активи, чиито цени са обвързани с цените на международните пазари. Все пак то е изложено на ценови риск дотолкова, доколкото цените на националния пазар на недвижими имоти се променят.

3.9.3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск в определени брой съществуващи клиенти. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения по сключените договори за продажба.

3.9.4. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск ръководството поддържа оптимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания), както и възможност за усвояване, при необходимост, на допълнително финансиране чрез банкови или търговски заеми. Дружеството се стреми да изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

3.10. Управление на капиталовия риск и приложение на принципа за действащо предприятие

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на собствениците му. За да постигне тези цели ръководството се стреми да поддържа оптимална структура на капитала, така че да намали цената на капитала.

3.11. Влияние на съществуващата глобална финансова и икономическа криза

Съществуващата глобална финансова и икономическа криза, появила се като следствие от рязкото понижаване на ликвидността в световен мащаб, и която започна в средата на 2007 година (често наричана „кредитна криза“), доведе освен всичко друго и до понижаване нивата на финансиране на капиталовите пазари, понижаване нивата на ликвидност в банковия сектор и като цяло в икономиката, както и до по-високи лихвени нива на междубанковото финансиране и изключително висока променливост на фондовите и валутните пазари. Нестабилността на световните финансови пазари доведе също и до банкрути на банки и други корпорации, до спасителни планове за банки в САЩ, Западна Европа, Русия и другаде. Като следствие на това, през 2011 – 2013 години и до датата на издаване на настоящия финансов отчет, икономическата ситуация в България е значително влошена.

Има рязък спад в пазарните нива на цените на недвижимите имоти, като тази тенденция към намаляване все още продължава.

Трудно е да се предвиди пълния ефект или да се предпази напълно от влиянието на финансовата и икономическа криза. Ръководството не е в състояние надеждно да оцени какво би било точно влиянието върху бъдещото финансово състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване в резултат на кризата на средата, в която Дружеството осъществява дейността си. Ръководството счита, че е предприело всички необходими мерки, за поддържане на стабилността и развитието на дейността на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху ликвидността

От средата на 2007 година обемът на финансирането в световен мащаб значително е намален. Такива обстоятелства биха могли да повлияят на способността на Дружеството да получи нови заеми или да

рефинансира съществуващите такива, при срокове и условия, подобни на тези, които са прилагани за предишни трансакции.

Влияние върху клиентите

Длъжниците на Дружеството биха могли да бъдат съответно повлияни от заобикалящата ги финансова и икономическа среда, като това може да се отрази на способността им да изплатят задълженията си. Влошаването на икономическите условия за клиентите би могло да повлияе и на прогнозите на ръководството за паричните потоци и преценката за обезценка на финансови и нефинансови активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството съответстващо е коригирало очакванията си за бъдещите парични потоци и своята оценката за обезценяване на активите.

4. Промени в МСФО

4.1. Промени в МСФО (продължение)

Посочените по-долу промени в стандарти и разяснения, са приети от Комисията на Европейския съюз и влизат в сила през 2013 година:

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху финансовия отчет на Дружеството</i>
Промени в МСС 1, издаден през юни 2011 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2012	Представяне на финансови отчети – промени във връзка с представянето на другите всеобхватни доходи	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Промени в МСС 19, издаден през юни 2011 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Доходи на персонала – промени в резултат от проекта за доходи след напускане и при прекратяване	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

4.1. Промени в МСФО (продължение)

4.1.1 Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период (продължение)

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху финансовия отчет на Дружеството</i>
Промени в МСФО 7, издаден през декември 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 и междинни периоди в тези периоди	Финансови инструменти – оповестяване – промени, свързани с подобряване оповестяванията относно прихващане на финансови активи и финансови пасиви	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
КРМСФО 20, издаден през октомври 2011 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 година	Разходи за разчистване в производствената фаза на открити рудници	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

Промени в МСФО 1, издадени март 2012 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Промени свързани с правителствени заеми	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Подобрения на МСФО (2009-2011), издадени май 2012, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Подобрения на МСФО	Не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Преходни разпоредби (Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12), издадени юни 2012, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Преходни разпоредби	Не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството
МСФО 13, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Оценка по справедлива стойност	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети

Дружеството е приложило промените в МСС 1 Представяне на финансови отчети, свързани с представянето на позициите на другите всеобхватни доходи за първи път през текущия отчетен период. Промените въвеждат нова терминология, която не е задължителна за отчета за всеобхватния доход и за отчета за доходите. Съгласно промените в МСС 1, “отчетът за всеобхватния доход” е преименуван на “отчет за печалбите и загубите и другите всеобхватни доходи”, а “отчетът за доходите” – на „отчет за печалбите и загубите”. Дружеството не е възприело новата терминология и продължава да използва термина “отчет за всеобхватния доход”.

4.1. Промени в МСФО (продължение)

4.1.1. Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период (продължение)

Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (продължение)

Промените в МСС 1 запазват опцията за представяне на печалбите и загубите и другите всеобхватни доходи в един отчет или в два отделни последователни отчета. Обаче промените в МСС 1 изискват компонентите на другите всеобхватни доходи да са групирани в две категории в секцията на другите всеобхватни доходи: (i) компоненти, които няма да бъдат рекласифицирани в печалбата или загубата и (ii) компоненти, които могат да бъдат рекласифицирани впоследствие в печалбата или загубата. В случаи на настъпване на определени обстоятелства данъчните ефекти, свързани с компонентите на другите всеобхватни доходи се представят на същата база. Промените не засягат опцията компонентите на другите всеобхватни доходи да се представят или преди данъци, или нетно от данъци. Промените следва да се прилагат ретроспективно. Тъй като Дружеството не отчита други всеобхватни доходи, тези промени нямат влияние върху финансовия отчет.

МСФО 13 Оценка по справедлива стойност

Дружеството е приложило МСФО 13 Оценка по справедлива стойност за първи път през текущия отчетен период. МСФО 13 въвежда единни правила за оценки по справедлива стойност и оповестявания за оценките по справедлива стойност. Изискванията за оценка по справедлива стойност на МСФО 13 се отнасят както за финансови инструменти, така и за други статии, за които други МСФО изискват или разрешават оценяване по справедлива стойност и оповестявания за оценките по

справедлива стойност, с изключение на плащания на база акции, които са в обхвата на МСФО 2 Плащания на база акции, лизингови транзакции, които са в обхвата на МСС 17 Лизинг, както и оценки, които имат известна прилика със справедливата стойност, но не са справедлива стойност (например нетна реализируема стойност за целите на оценяване на материалните запаси или стойност в употреба за целите на определяне на обезценка).

МСФО 13 определя справедливата стойност като цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив при обичайна сделка на основния пазар (или най-изгодния пазар) на датата на оценката при текущите пазарни условия. Справедливата стойност съгласно МСФО 13 е изходящата цена, независимо дали тази цена е непосредствено достъпна за наблюдение или оценена приблизително чрез друга техника за оценяване. МСФО 13 включва и изисквания за подробни оповестявания.

4.1. Промени в МСФО (продължение)

4.1.1 Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период (продължение)

МСФО 13 Оценка по справедлива стойност(продължение)

В допълнение, за целите на финансовото отчитане, оценките по справедлива стойност са категоризирани в нива: 1, 2 или 3 в зависимост от степента, в която входящите данни за оценка на справедливата стойност са наблюдаеми и значимостта на факторите за оценяването на справедливата стойност в нейната цялост, които нива са описани, както следва:

- Ниво 1 – входящите данни са котирани цени (некоригирани) на активен пазар за идентични активи или пасиви, до които Дружеството има достъп към датата на оценяване;
- Ниво 2 - входящи данни, различни от цените на активен пазар, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение. Цените от ниво 2 подлежат на корекции;
- Ниво 3 – входящите данни са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив, при условие че липсват наблюдаеми такива или при малка или никаква активност на пазара за съответния актив или пасив.

МСФО 13 се прилага проспективно от 1 януари 2013 година и изискванията посочени в стандарта не засягат сравнителната информация представяна за периоди преди влизането в сила на стандарта. Освен допълнителните оповестявания, прилагането на МСФО 13 няма ефект върху сумите признати във финансовия отчет.

4.1.2. Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), приети от Комисията на Европейския съюз, но невлезли в сила

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСФО 10, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013, в сила за Европейския съюз след 1 януари 2014	Консолидирани финансови отчети	Приет от Комисията на Европейския съюз
МСФО 11, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013, в сила за	Ангажименти за съвместни дейности	Приет от Комисията на Европейския съюз

Европейския съюз след 1
януари 2014

МСФО 12, издадени през май
2011, в сила за годишни
периоди, започващи на или
след 1 януари 2013, в сила за
Европейския съюз след 1
януари 2014

Оповестяване на
инвестиции в други
дружества

Приет от Комисията
на Европейския съюз

МСС 27, издаден през май
2011, в сила за годишни
периоди, започващи на или
след 1 януари 2013, в сила за
Европейския съюз след 1
януари 2014

Индивидуални финансови
отчети

Приет от Комисията
на Европейския съюз

*Стандарт или разяснение,
дата на ревизиране и влизане в
сила*

*Име на стандарта или
разяснението*

*Статус на приемане
от Комисията на
Европейския съюз*

МСС 28, издаден през май
2011, в сила за годишни
периоди, започващи на или
след 1 януари 2013, в сила за
Европейския съюз след 1
януари 2014

Инвестиции в асоциирани и
съвместни предприятия

Приет от Комисията
на Европейския съюз

Промени в МСС 32, издаден
през декември 2011, в сила за
годишни периоди започващи на
или след
1 януари 2014

Финансови инструменти –
представяне – промени в
насоките за приложение
относно прихващане на
финансови активи и
финансови пасиви

Приет от Комисията
на Европейския съюз

Промени в МСФО 10, МСФО
12 и МСС 27, издадени
октомври 2012, в сила за
годишни периоди, започващи
на или след 1 януари 2014

Промени в МСФО 10,
МСФО 12 и МСС 27:
Инвестиционни дружества

Приет от Комисията
на Европейския съюз

Промени в МСС 36, издадени
на 29 март 2013, в сила за
годишни периоди, започващи
на или след
1 януари 2014

Промени в МСС 36,
свързани с оповестяването
на възстановимата стойност
на нефинансовите активи

Приет от Комисията
на Европейския съюз

Промени в МСС 39, издадени
на 27 юли 2013, в сила за
годишни периоди, започващи
на или след 1 януари 2014

Промени в МСС 39,
свързани с новацията на
деривативи и отчитане на
хеджирането

Приет от Комисията
на Европейския съюз

По-същественияте промени в посочените по-горе счетоводни стандарти се отнасят до МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Ангажименти за съвместни дейности, МСФО 12 Оповестяване на инвестиции в други дружества, МСС 27 Индивидуални финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия. Тези промени не засягат Дружеството, тъй като

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

то не притежава инвестиции в други предприятия и не е поемало и не планира поемането на ангажименти за съвместни дейности.

През 2013 година Дружеството не е възприело по-ранно прилагане на стандарти, подобрения и разяснения, влизащи в сила за бъдещи годишни периоди.

4.1. Промени в МСФО (продължение)

4.1.3. Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, предстоящи за приемане от Комисията на Европейския съюз

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
КРМСФО 21, издаден на 20 май 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	КРМСФО 21	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2014 година
Планове с дефинирани доходи: Доходи на персонала, издаден на 21 ноември 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014	Изменения в МСС 19	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през третото тримесечие на 2014 година
Подобрения на МСФО (2010-2012), издадени на 12 декември 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014	Подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38)	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през третото тримесечие на 2014 година
Подобрения на МСФО (2011-2013), издадени на 12 декември 2013, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014	Подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40)	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през третото тримесечие на 2014 година
МСФО 9, Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 година) и последващи промени (подобрения на МСФО 9 и МСФО 7 Дата на влизане в сила и Преходни разпоредби издадени на 16 декември 2011 година, Хеджиране и промени в МСФО 9, МСФО 7 и МСС 39 издаден на 19 ноември 2013 година). В сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2017	Финансови инструменти – класификация и оценка - стандартът ще отмени напълно МСС 39	Приемането е отложено и няма яснота кога ще бъде приет

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, подобрения и разяснения към съществуващите стандарти да няма съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначалното им прилагане, освен за МСФО 9, влиянието на който все още

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА КОНСОЛИДИРАНИЯ ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

5. ПРИХОДИ

5.1. Приходи от оперативна дейност

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от СМР	30 078	101 191
Приходи от услуги	1 139	1293
Увеличение запасите от продукция и незавършено п-во	5 094	697
Придобиване на активи по стоп. начин	19	147
Приходи от прод на ДМА	35	54
Приходи от продажба на материали	5	3
Приходи от продажба на стоки	280	106
Общо	36,650	103,491

5.2. Други приходи

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от застрахователни обезщетения	1	1
Други приходи	9	83
Общо	10	84
Извънредни приходи	3	
Общо	13	84

6. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Незавършено производство в т.ч.	477	207
Общо	477	207

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Суровини и материали в т.ч.	5 577	15 200
- строителни материали	5 318	14 876
- горива	179	204
- резервни части	65	66
- други	15	54

„КОМФОРТ „ ООД

Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

Външни услуги в т.ч.	21 770	68429
- услуги от подизпълнители	19 887	63129
- консултантски услуги	202	31
- транспортни услуги	401	1086
- застраховки	26	62
- рекламни услуги	70	29
- пощенски и куриерски услуги	30	36
- наеми на ДМА	118	1 620
- други услуги	1 036	2 436
Общо	27, 347	83,629

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	3 308	7796
Възнаграждения на управленския персонал	1 212	844
Общо	4,520	8,640

9. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	457	926
Здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	165	352
Общо	622	1,278

10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Амортизации на материални ДА	1 362	1393
Амортизации на нематериални ДА	12	12
Общо	1,374	1,405

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Държавни такси	15	0
Данък в/у социалните и представителни р-ди и р-ди за леки автомобили	52	26
Командировки	33	15
Социални разходи	1	5
Представителни разходи	18	42
Дарения	41	55
Други	75	202
Обезценка на вземания от клиенти	12	1442
Балансова стойност на продадени активи	429	177
Отписани вземания от клиенти	520	0
Общо	1,196	1,964

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

12. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	149	247
Приходи от лихви по разплащателни сметки	26	1
Други финансови приходи		
Разходи за лихви по заеми	(615)	(942)
Банкови такси	(298)	(182)
Разходи по валутни операции	(2)	(8)
Общо	(740)	(884)

**ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА КОНСОЛИРИРАНИЯ
СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС**

13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Концесия – глинено находище	Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	Общо:
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност	176	17	193
Салдо към 1 януари	176	17	193
Придобити		0	0
Салдо към 31 декември	176	17	193
Амортизация			
Салдо към 1 януари	(50)	(11)	(61)
Начислена за периода	(7)	(5)	(12)
Салдо към 31 декември	(57)	(16)	(73)
Балансова стойност			
на 1 януари	126	6	132
на 31 декември	119	1	120

14. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради и констр.	Машини и оборудв.	Съоръ- жения	Трансп. средства	Други	ДМА в процес на изгражда не	Общо:
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	1 594	21 881	3 986	3 638	1 389	642	4320	37450
Придобити			85	43		10	20	158
Продадени	(100)	(161)					(532)	(793)
Салдо към 31 декември	1 494	21 720	4 071	3 681	1 389	652	3 808	36 815

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

Амортизация							
Салдо към 1 януари	3 070	3 830	1 177	1 097	378		9552
Начислена за периода	826	138	260	60	78		1362
Отписана през периода	(28)						(28)
Салдо към 31 декември	3 868	3 968	1 437	1 157	456		10 886
Балансова стойност							
на 1 януари	1 594	18 811	156	2 461	292	264	4 320
на 31 декември	1 494	17 852	102	2 244	232	196	3 808
							27 898
							25 929

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
Инвестиции в предприятия от група	2 075	1024
Инвестиции в асоциирани предприятия	546	562
Предоставени заеми	3 607	4,010
Общо	6,228	5,596

15.1. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

		2013		2012
		BGN'000		BGN'000
Предприятия от група				
	% дял	хил.лв.	% дял	хил.лв.
„Комфорт Карс“ ЕООД	100	0	100	0
„ТСК“ ЕООД	100	991	100	991
Дженерал Инфра ООД	100	8	100	8
Дженерал Травел Тур ООД	66	20	66	20
Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД	100	5	100	5
„Дрийм Билд-2012“ ООД	50.....	105		
		9		
Общо		2,075		1,024

15.2. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

		2013		2012
		BGN'000		BGN'000
Асоциирани предприятия				
	% дял	хил.лв.	% дял	хил.лв.
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	45	2	45	2
„Солей Стил Груп“ ООД	40	2	40	2
НБР Инвестмънт КО АД	30.5	281	30.5	305
Сън Фууд-2008 ООД	50	6	50	3
„Бела Трейд“ ООД	33	250	33	250
„Камчийски пясъци“		4		
„Обзор север“		1		
Общо		546		562

15.3. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
„Минерва“ ЕООД	28	40
		25

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

„Вин Груп“ООД	1,207	1,286
„Форест-2000“ООД	174	375
„Ди Пи Д.Димитров ЕТ	0	516
„Народно дело“	335	334
Физически лица	40	27
„Експрес Проект 2002“ ЕООД	48	45
„Мириад МК“ ООД	1286	1270
„Солей Стил Груп“ ООД	0	15
„НБР Инвестмънт КО“ АД	267	102
„Дрийм билд-2012 ООД	43	0
„ТСК „ЕООД	24	0
„Омега“НН	134	0
Общо	3,607	4,010

16. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Неизползвани годишни отпуски	4	2
Обезценка на вземания	241	254
Обезценка на задължения	16	0
Данъчна загуба	15	0
Общо	276	256

17. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Незавършено производство	6 438	1343
Продукция - апартаменти	4 409	3672
Продукция - тухли	30	31
Стоки	2	5
Предоставени аванси за материали	7 223	8642
Материали	0	50
Общо	18,102	13,743

18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	2 770	5,302
Вземания от свързани предприятия	24	24
Други вземания	314	261
Разходи за бъдещи периоди	62	79
Предоставени аванси		
Общо	3,170	5,666

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Парични средства в лева	8,259	10,999
Парични средства във валута	2,136	1,442
Общо	10,395	12,441

20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Основен капитал	79	79
Натрупана печалба от минали години	42,629	37,797
Финансов резултат за текущата година	184	4,746
Общо	42,892	42,622

21. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Корпоративен данък	6	3
Данък добавена стойност	402	91
ДОД	47	37
Данък в/у социалните и представителни разходи	18	8
Туристически данък		
Общо	473	139

22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Задължения към доставчици	2,966	4123
Задължения към клиенти	3,055	1457
Приходи за бъдещи периоди	244	398
Други	1,937	1913
Задължения към подотчетни лица		
Общо	8,202	7,891

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Задължения по банков кредит	9,908	12,570
Общо	9,908	12,570

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

23.1. Получени кредити

За текущата си дейност Дружеството използва банкови кредити при следните условия:

Кредит:	Към 31.12.2013 г.	Годишна лихва в %	Падеж	Опис на предоставеното обезпечение
Банкови кредити				
- инвестиционен	1 162	Тримесечен EURIBOR+2.85%	15.10.2015	земя и сграда с балансова стойност 2 944 хил.лв.
за оборотни средства	8746	5.6	2014	земя и сграда с балансова стойност 12 310 хил.лв
Общо:	9,908			

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Заплати за текущата година	342	283
Задължения за социално и здравно осигуряване – дължимите вноски върху заплатите	128	99
Общо	470	382

25. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2013 BGN'000	31 декември 2012 BGN'000
Задължения, свързани с асоциирани предприятия	2,275	2,128
Общо	2,275	2,128

26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2013 година са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
„Дженерал Травел Тур“ ООД	Дялово участие
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	Дялово участие
„Солей Стил Груп“ ООД	Дялово участие
„Вин Груп“ ООД	Дялово участие
„Комфорт Карс“ ЕООД	Дялово участие
„СиС Стил“ ЕООД	Дялово участие
„ТСК“ ЕООД	Дялово участие
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД	Дялово участие
„Дженерал Инфра“ ЕООД	Управител
„НБР Инвестмънт КО“ АД	Дялово участие
„Сън Фуудс-2008“ ООД	Управител
„Комфорт Варна „ООД	Управител
Комфорт Консулт „ООД	Управител
СК „Тенис на маса“-Варна	Член на управителния съвет
„Бела Трейд“ ООД	Дялово участие
„Дрийм Билд-2012 ООД	Дялово участие

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2013 г.

Осъществените сделки са предоставени заеми и получени услуги. Условията, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Вземания по предоставени заеми

	2013	2012
	BGN '000	BGN '000
1. Салдо към 31.12.2013 г.		
„Солей Стил Груп“ ООД	0	3
Лихви	0	12
„Вин Груп“ ООД	830	981
Лихви	377	305
„ТСК“ ЕООД	0	0
Лихви	24	24
„Дрийм Билд-2012 ООД	42	0
Лихви	1	0
НБР Инвестмънт КО АД	253	0
Лихви	14	0
Общо	1541	1325

Задължения по получени услуги

	2013	2012
	BGN '000	BGN '000
1. „Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	2270	2125
1. „Солей Стил Груп“ ООД	5	1
Общо	2275	2126

Предоставени дарения

	2013	2012
	BGN '000	BGN '000
1. СК „Тенис на маса“ - Варна	26	21
Общо	26	21

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата: 24.06.2014.

Съставител:
 /Даниела Богданова/

Управител:
 /Антонис Костевков/



I. Развитие и резултати от дейността на група «КОМФОРТ» ООД през 2013г.

«КОМФОРТ» ООД е дружеството-майка, регистрирано в Р България през 1997 г. по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк” №50. Основния предмет на дейност на дружеството-майка е строителство на сгради и съоръжения, интериор и екстериор на сгради. Дружеството се представлява и управлява от управителите: Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов.

«КОМФОРТ» ООД притежава:

- 100% от капитала на Транспортно-спедиторска кантора ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност във Варненския окръжен съд по фирмено дело 8625/1991г.
- 100% от капитала на КОМФОРТ КАРС ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 1000 лв.
- 100% от капитала на С и С Стил ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър през 2011 г. с основен капитал 5000 лв.
- 100% от капитала на Дженерал Инфра ООД (дъщерно дружество) регистрирано през 2005 г. във Варненски окръжен съд по фирмено дело №3566/2005г. с основен капитал 5000 лв, разпределен на 100 дяла с номинална стойност 50 лева всеки .
- 100% от капитала на Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 5000 лв.
- пряко 66 % от капитала на Дженерал Травел Тур ООД (дъщерно дружество) и косвено в размер на 34 % , чрез участието си като едноличен собственик в капитала на Дженеръл Дивелъпмънт Инвест ЕООД , което от своя страна е собственик на 34 % от капитала на Дженерал Травел Тур ООД . Дженерал Травел Тур ООД Е регистрирано по фирмено дело № 2221/2003г. на Варненски окръжен съд с основен капитал 994 600 лв. , разпределен в 19 892 дяла с номинална стойност 50 лева всеки.

При изготвяне на Финансовия си отчет за 2013 година , като основна счетоводна база, Групата прилага Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО/, приети от съвета по Международни счетоводни стандарти , приложими към 31.12.2009 г . Групата прилага МСФО за пръв път при изготвяне на ГФО за 2008 година.

Приходи – групата реализира основната част от своите приходи от продажба на строителна продукция Като цяло приходите са се намалили с 64.59 %.

Показатели - хил. лв.		2013 г.	2012 г.	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
1.	Приходи от дейността				
1.1.	Приходи от СМР	30 078	101 191	(71 113)	-70.28%
1.2.	Приходи от продажби на стоки	280	106	174	1.64 %
1.3	Приходи от продажби на услуги	1139	1293	(154)	-11.91 %
1.4	Увеличаване запасите от продукция и незавършено п-во	5094	697	4397	630.85 %
1.5	Разходи за придобиване на активи	19	147	(128)	-87.07 %

1.6	Приходи от продажби други	40	57	(17)	-29.82 %
.	Общо	36 650	103 491	(66 841)	-64.59 %

Конкуренти

И през 2013г. групата работи в силно конкурентна среда и в условия на икономическа криза . В отрасъла работят много фирми, така че за запазване и утвърждаването на позициите си на пазара групата разчита на качеството на работата си и на своята коректност към клиентите и българското законодателство.

Доставчици

За осъществяване на нормалната дейност на групата се извършват доставки на следните материали и услуги:

- бетон
- арматура
- пясък, чакъл
- ВиК и Ел. Материали
- крепежни елементи
- кофражни форми и скеле
- санитарна и облицовачна керамика
- настилки – вътрешни и външни
- ВиК и Ел. Услуги
- услуги с тежка строителна механизация
- изработка и доставка на дограма
- услуги с товарен транспорт

Изборът на доставчици се извършва след обстоен анализ на няколко оферти и проверка на доставчика.

Основни проблеми и рискове

Поради дългосрочния характер на договорите за строителство, основните проблеми и рискове за дейността на групата «Комфорт» ООД бяха свързани най-вече с нестабилността на цените на стоки и материали в страната, както и на леко изразена некоректност от страна на някои от инвеститорите.

Макроикономически рискове

• Валутен риск

Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) .През изтеклата финансова година всички договори са сключвани на база еврото равностойност на СМР в лева. Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме валутния риск като: нисък.

- **Регулативен риск**

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността групата да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от групата екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме регулативния риск като: нисък

- **Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация						
2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
11,2 %	12,3 %	7,8 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %	0.9 %

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на групата, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като: нисък.

- **Ценови риск**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ценовия риск като: умерен.

- **Риск свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в групата. Тук главна роля играе договорната политика на групата, която следва да защитава фирмените финанси като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на групата е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток, като: среден.

II. АНАЛИЗ НА ИМУЩЕСТВЕННОТО И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

1. Имуществено състояние

Особено важно значение има имуществената структура на групата в което са акумулирани значими средства като цяло, в това число съоръжения, машини и оборудване.

За осъществяване на дейността си през 2013 год. групата на “Комфорт” ООД – гр. Варна разполага с активи общо в размер на 64 220 хил. лв. В таблицата по-долу е изложена тяхната структура:

Видове активи	Абсолютен размер		Отн. дял %		Ръст	
	2012	2013	2012	2013	хил. лв.	%
А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	33 882	32 553	52	51	-1 329	-3.92
1 Дълготрайни материални активи	27 898	25 929	42	40	-1 969	-7.06
2 Дълготрайни нематериални активи	132	120	0	0	-12	-9.09
3 Дългосрочни финансови активи	5 596	6 228	9	10	632	11.29
5 Отсрочени данъци	256	276	0	0	20	0.00
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	31 850	31 667	48	49	-183	-0.57
1 Материалин запаси	13 743	18 102	21	28	4 359	31.72
2 Вземания	5 666	3 170	9	5	-2 496	-44.05
3 Парични средства	12 441	10 395	19	16	-2 046	-16.45
АКТИВИ:	65 732	64 220	100	100	-1 512	-2.30

Балансовата стойност на дълготрайни материални активи към 31.12.2013 год. е в размер на 25 929 хил. лв., които представляват 40 % от всички активи на групата и са се намалили спрямо 2012г, с 7.06%

Вземанията от клиенти и доставчици към датата на баланса са в размер на 3 170 хил. лв. и представляват 5 % от стойността на активите. Паричните средства към датата на баланса на групата са в размер на 10 395хил. лв.и представляват 16 % от общата стойност на активите.

2. Капиталова структура

Групата „Комфорт“ООД - гр. Варна е изградило следната капиталова структура през годината:

ВИДОВЕ КАПИТАЛ	Сума (хил.лв.)		Отн. дял %		Ръст	
	2012	2013	2012	2013	хил. лв.	%
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	42622	42892	64,84	66,79	270	0,63
I. Записан капитал	5	5	0,01	0,01	0	0,00
II . Резерв от последващи оценки	8	8	0,01	0,01	0	0,00
III . Резерв	66	66	0,10	0,10	0	0,00
1. Законови резерви	33	33	0,05	0,05	0	0,00
2. Други резерви	33	33	0,05	0,05	0	0,00
IV.Натрупана печалба от мин.год.	37797	42629	57,50	66,38	4832	12,78
1. Неразпределена печалба	37797	42629	57,50	66,38	4832	12,78
V. Текуща печалба	4746	184	7,22	0,29	-4562	-96,12
ПАСИВИ						
B. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	23110	21328	35,16	33,21	-1782	-7,71
1. Данъчни задължения	139	473	0,21	0,74	334	240,29
2. Търговски задължения	7891	8202	12,00	12,77	311	3,94
3.Задължения към фин.предпр.	12570	9908	19,12	15,43	-2662	-21,18
3.1. до 1 година	634	9908	0,96	15,43	9274	1462,78
4. Задължения към перс. и осиг.пр.	382	470	0,58	0,73	88	23,04
5. Други задължения	2128	2275	3,24	3,54	147	6,91

Основния капитал на групата към 31.12.2013 год. е в размер на 42 892 хил. лв. и е нарастнал спрямо предходната година с 0.63%.

Задължения по баланса на групата, в размер на 21 328 хил. лв. към доставчици, клиенти по аванси, персонал, обществено осигуряване, бюджет и други са текущи и се погасяват в предвидените за тях срокове.

3. Ефективност

Ефективността се изразява чрез следните показатели:

Ефективността на разходите на всеки 1 лев разходи се намалява с 0,05 лв. или 4.36 %.
Ефективността на приходите на всеки 1 лев приходи се увеличава с 0.04 лв. или 4.56 %.

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за 2013 г.
«КОМФОРТ» ООД – гр. ВАРНА

Показатели - хил. лв.	2012	2013	Изменение	
			Абсолютно	Относително %
I. Приходи общо	103 823	36 838	-66 985	-64.52
1. Приходи от дейността	103 575	36 663	-66 912	-64.60
1.1. Приходи от продажби	103 491	36 650	-66 841	-64.59
1.2. Финансови приходи	248	175	-73	-29.44
II. Разходи общо	98 255	36 451	-61 804	-62.90
1. Разходи от дейността	97 123	35 536	-61 587	-63.41
3. Финансови разходи	1 132	915	-217	-19.17
III. Резултат преди облагане	5 568	387	-5 181	-93.05
1. Резултат от основна дейност	6 368	1 114	-5 254	-82.51
2. Резултат от финансова дейност	-884	-740	144	0.00
3. Резултат от оперативна дейност (1 + 2)	5 484	374	-5 110	-93.18
IV. Печалба след данъчно облагане	4 746	184	-4 562	-96.12
V. Коефициент на ефективност на разходите	1.06	1.01	-0.05	-4.36
VI Коефициент на ефективност на приходите	0.95	0.99	0.04	4.56

Приходите са в размер на 36 838 хил. лв., в т.ч 36 650 хил. лв. приходи от оперативна дейност. Групата реализира и други приходи 13 хил. лв. През 2013 год. приходите се намаляват спрямо 2012 г. с 66 985 хил. лв. или с 64.52%.

Разходите са в размер на 36 451 хил. лв. Разходите за дейността като цяло намаляват с 61 587 хил. лв. поради намаление на приходите от основна дейност. Резултатът от дейността е печалба преди данъчно облагане в размер на 184 хил. лв.

Структурата на приходите и разходите през отчетния период е отразена в следната таблица:

Раздели на отчета за приходите и разходите по години										
Показатели	Разходи					Приходи				
	Хил. лв.		%		Ръст	Хил. лв.		%		Ръст
	2012	2013	2012	2013		2012	2013	2012	2013	
1. Обичайна дейност	98255	36451	266.72	98.95	-61804	77837	103823	100.00	100.00	25986
в т.ч. приходи от продажби						76708	102794	98.55	99.01	26086
- за материали	15200	5577	41.26	15.14	-9623					
- за външни услуги	68429	21770	18.00	59.10	-46659					
- за персонала	9918	5142	26.92	13.96	-4776					
- за амортизации	1405	1374	3.81	3.73	-31					
- други разходи(прих.)	1964	1196	5.33	3.25	-768	658	84	0.85	0.08	-574
- намаление(увеличение) на запасите от продукция и нез.производство	207	477	0.56	1.29	270	256	697	0.33	0.67	441
- финансова дейност	1132	915	3.07	2.48	-217	215	248	0.28	0.24	33
- извънредни разходи	0	0	0.00	0.00	0			0.00	0.00	0
2. Данъци	822	203	2.23	0.55	-619			0.00	0.00	
3. Печалба (загуба)	4746	184	12.88	0.50	-4562			0.00	0.00	0
ОБЩО:	103823	36838	282	100	-66985	77837	103823	100	100	25986

4. Ликвидност

Осъществяването на дейността на групата изисква ежедневно да се изпълняват поетите ангажименти и точно да се уреждат различни задължения, чийто срок изтича спрямо доставчици, банките, бюджета, персонала и т.н., което предполага да се разполага с достатъчно ликвидни средства или да бъде в състояние да ги набавя, използвайки кредитите. За групата ликвидността има следните стойности:

Коефициенти на ликвидност				
Показатели	2012	2013	Ръст	Относително изменение %
1. Материални запаси	13743	18102	4359	31.72
2. Краткосрочни вземания без РБП	5587	3108	-2479	-44.37
3. Парични средства	12441	10395	-2046	-16.45
4. Краткосрочни задължения	23110	21328	-1782	-7.71
Показатели за ликвидност				
1. На обща ликвидност	1.37	1.48	0.11	7.79
2. На бърза ликвидност	0.78	0.63	-0.15	-18.84
3. На незабавна ликвидност	0.54	0.49	-0.05	-9.46
4. На абсолютна ликвидност	0.54	0.49	-0.05	-9.46

Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите извършвани от дружеството и като цяло са подобрени, което показва възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи. Показателите за ликвидност през 2013 г. нямат съществено изменение.

5. Оборотен капитал

Величина и използване на оборотния капитал				
Показатели	2012	2013	Ръст	Относително изменение %
1. Нето приходи от прод. -ГП и Стоки х. лв.	103491	36650	-66841	-64.59
2. Краткотрайни активи - хил. лв.	31850	31667	-183	-0.57
в т. ч. материални запаси	13743	18102	4359	31.72
в т. ч. вземания от клиент вкл. Присъдени	5666	3170	-2496	-44.05
3. Краткосрочни задължения - хил. лв.	23110	21328	-1782	-7.71
в т. ч. задължения към доставчици	4123	2966	-1157	-28.06
4. Нетен оборотен капитал	8740	10339	1599	18.30
НОК = КА - ТЗадължения - хил. лв.				
5. Коефициент на обръщаемост	11.84	3.54	-8.30	-70.06
КО = Продажби/Ср. размер на НОК				
6. Дни на обръщение в т. ч.				
на оборотен капитал	30	102	71	-385.71
на КМА	135	178	43	12.50
за събиране на вземанията	56	31	-25	-6.67
на погас. към доставчици	40	29	-11	36.06

6. Платежоспособност, финансова автономност и рентабилност

Финансовата структура на групата се допълва и с платежоспособността и, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите и зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Финансова автономност

Показатели	2012	2013	Ръст	Относително изменение %
1. Собствен капитал - хил. лв.	42622	42892	270	0.63
2. Пасиви - хил. лв.	23110	21328	-1782	-7.71
3. Кф на финансова автономност - т.1/т2	1.84	2.01	0.17	9.04
4. Коефициент на задлъжнялост -т.2/т.1К	0.54	0.50	-0.04	-8.29

Показателите за платежоспособност бележат подобрене. Коефициента за автономност се е увеличил с 9.04%, а показателя за задлъжнялост се е намалил с 8.29%. Със стойностите следвайки тенденцията на показателите за ликвидност, платежоспособност и задлъжнялост групата не следва да има проблеми при посрещане на задълженията си както в краткосрочен така и в дългосрочен аспект.

За ефективността от дейността на групата най-обобщаващият показател е рентабилността и се проявява в няколко основни направления като доходност от продажби, от активи, пасиви и собствен капитал:

	2012	2013	Ръст	Относително изменение %
Рентабилност на продажбите				
1. Кф на рентабилност на продажбите	0.05	0.01	-0.04	-80.00
2. Финансов резултат - хил. лв.	4746	184	-4562	-96.12
3. Нето обем продажби - хил. лв.	103491	36650	-66841	-64.59
Рентабилност на активите				
1. Кф на капитализация на активите	0.07	0.00	-0.01	-7.69
2. Финансов резултат - хил. лв.	4746	184	-4562	-96.12
3. Сума на активите - хил. лв.	65732	64220	-1512	-2.30
Рентабилност на пасивите				
1. Кф на рентабилност на пасивите	0.21	0.01	-0.20	0.00
2. Финансов резултат - хил. лв.	4746	184	-4562	-96.12
3. Пасиви - хил. лв.	23110	21328	-1782	-7.71
Рентабилност на собствения капитал				
1. Кф на рентабилност на собствения капитал	0.11	0.00	-0.11	0.00
2. Финансов резултат - хил. лв.	4746	184	-4562	-96.12
3. Собствен капитал - хил. лв.	42622	42892	270	0.63

III. Събития , настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на групата е изготвен на 24.06.2014г. Няма важни събития настъпили след изготвянето на годишния финансов отчет.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Групата има изготвен дългосрочен бизнес план с, който се цели подобряване на условията на труд, внедряване на ИСО изискванията, осигуряване на срочно и качествено изпълнение на СМР чрез закупуване на нови машини и съоръжения, отговарящи на съвременните технологични изисквания .

V. Информация за капитала на дружеството, изисквана на основание чл.187 247 от Търговския закон.

Групата е с първоначално регистриран капитал в размер 5 000 лева, разпределен в 2 х 25 дяла по 100 лева всеки.

VI. Основни проблеми и рискове

Основните проблеми и рискове за дейността на групата«Комфорт» ООД.са свързани с конюнктурата на вътрешния и международните пазари – дейността на фирмата е зависима от човешкия фактор. Липсата на квалифицирана работна ръка създава несигурност и напрежение свързано с намаление качеството на производството ,като в същото време се налага увеличаване на работните заолати и осигуровки . Това се превръща в тенденция не само за българския , а и за Европейския пазар. Друг съществен фактор е повишаването на световните цени на петролните продукти. Това от своя страна отново ще повиши цената на суровините, материалите и крайните продукти.

24.06.2014 г.
гр. Варна

Управител.....
/Ат. Костурков/

