

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМНИЯ ОДИТОР

31 ДЕКЕМВРИ 2011 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Годишен доклад за дейността	2-6
Баланс	7-10
Отчет за приходите и разходите	11-12
Отчет за собствения капитал	13
Отчет за паричните потоци	14-15
Бележки към годишния финансов отчет	16 - 22
Доклад на независимия одитор	23-24

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал.1 от Закона за счетоводство и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Този финансов отчет е одитиран от „БДО България“ ООД.

Във връзка с приключване на финансовата 2011 г. предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството на консолидирана основа към 31.12.2011 г.

Финансовият консолидиран отчет беше изготвен към 31.12.2011 г. и приключва на печалба от дейността в размер на 399 хил. лв., амортизационни отчисления 912 хил. лв.

1. Информация за дружествата в групата на Клиърком Инвестхолдинг:

„Клиърком Инвестхолдинг“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело 9119/2004 г.

Капиталът на дружеството е в размер на 200 000.00 лева, разпределен в 200 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Основното акционерно участие към 31.12.2011 година е както следва:

	Брой	%
1. Физически лица	1	100%
2. Юридически лица	-	-
О Б Щ О	1	100%

През 2011 г. не е извършена промяна в размера и структурата на капитала.

„Клиърком Инвестхолдинг“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на следните дружества:

1. „ЕП ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД - образувано чрез отделяне от акционерно дружество „ЕЛЕКТРОН ПРОГРЕС“ АД рег. по ф.д.25301/1991. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Софийски градски съд през 2005 г. Седалище и адрес на управление е гр. София, жк „Захарна Фабрика“, ул. „Кукуш“ 1. Капиталът на дружеството е в размер на 400 000.00 лева, разпределен в 400 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност от 1000.00 лева.

2. „БЕЛВЮ ПРОПЪРТИС“ ЕООД – учредено през 2004 г. Съществуването му не е ограничено със срок. Дружеството е вписано в Търговския регистър на СГС под фирмено дело № 148/2004 г., ЕИК 131184802. Дружеството е учредено в България със седалище в град София и адрес на управление район „Средец“, ул. „Шейново“ № 21. Регистрационния капитал на дружеството е 5000.00 лева.

2. Преглед на дейността:

„Клиърком Инвестхолдинг“ ЕАД - основната дейност на дружеството според устава му е съсредоточена в областта на придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, участие в инвестиционни проекти, свързани с туризма, туристическата и хотелиерската дейности, рекламни, информационни и програмни услуги и всяка друга, не забранена от закона дейност.

Дейността се осъществява в Бизнес Център Електрон, в гр.София, област София, община Илинден, жк. Захарна Фабрика, ул. „Кукуш“ № 1.
Средно списъчния състав на персонала през 2011 година не е променен спрямо 2010 г. - 16 бр.

„Белвю Пропъртис“ ЕООД - Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, тяхното управление и отдаване под наем.

Опис на управляваните недвижими имоти:

Бизнес Сграда „БАТЕНБЕРГ“
София, ул. „Княз Ал. Батенберг“ 4

Кинотеатър „Славейков“
София, площад „Пенчо Рачо Славейков“ 11

Обект на ул. „Георги Софийски“ 56
София, ул. „Георги Софийски“ 56

Апартаменти в „Резиденция Белвю“
Гр. Банско, ул. „Резиденция Белвю“

Гаражни клетки „Резиденция Белвю“
Гр. Банско, ул. „Резиденция Белвю“

Апартамент „Слънчев Ден“
Варна, жилищен комплекс „Порт Палас“

Управлението на дейността се осъществява в Бизнес Център „Електрон“ в гр. София, област София, община Илинден, ул. „Кукуш“ № 1.

„ЕП Пропърти Мениджмънт“ ЕАД- Основната дейност на дружеството според устава му е: управление, покупко- продажби и посредничество при покупко - продажби на недвижими имоти в страната и чужбина, инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти, агентство и посредничество на местни и чуждестранни лица и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дейността се осъществява в Бизнес Център „Електрон“, собственост на дружеството, в гр. София, област София, община Илинден.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Средно списъчния състав на персонала през 2011 година е непроменен спрямо 2010 г. - 2 бр.

3. Резултати от дейността:

Резултатите от дейността на Клиърком Инвестхолдинг ЕАД на консолидирана основа за 2011 г. са положителни - реализирана е печалба в размер на 399 хил. лева, като през предходната 2010 г. е реализираната печалба в размер на 336 хил. лева.

Показатели	2011 г. в хил. лв.	2010 г. в хил. лв.
Общо приходи	3 137	3 950
Общо разходи	2 672	3 576
Брутна печалба	465	374
Счетоводна печалба след данъци	399	336

Приходите от дейността са както следва:

Приходи	2011 г. в хил. лв.	2010 г. в хил. лв.
От отдаване под наем на офис площи	2 838	3 602
От получена неустойка	220	-
От строителни и други услуги	46	96
От продажба на ДМА	21	230
Други лихви и финансови приходи	12	22
Общо:	3 137	3 950

Разходите за дейността са както следва:

Разходи	2011 г. в хил. лв.	2010 г. в хил. лв.
За материали	133	115
За външни услуги	589	664
За възнаграждения и осигуровки	760	786
Балансова ст-ст на продадени активи	6	693
Финансови разходи	141	264
Разходи за амортизации и обезценка	912	953
Други разходи	131	101
Общо:	2 671	3 576

4. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на Консулидирания годишен финансов отчет

След датата на съставяне на Консулидирания годишен финансов отчет на групата е прекратен договор за наем на офис-площи в БЦ «Електрон» с един от ключовите му наематели,

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

но за същите офис-площи има сключено допълнително споразумение за наемането им от друг съществуващ до настоящия момент ключов наемател. Сключен е и петгодишен договор за наем на два от свободните етажи в Бизнес сграда «Батенберг».

Прекратен е договора за поддръжка на БЦ «Електрон», осъществявана от «Белвю Пропъртис» ЕООД и е сключен нов такъв с друго търговско дружество извън групата.

5. Стопански цели за 2012 г.

През 2012 г. ръководството си е поставило за цел да увеличи обема на предлаганите услуги на Дружеството.

Ръководството гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейността на Дружеството.

6. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството ни не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

7. Управление

Съгласно действащият търговски закон в България към 31.12.2011 г. «Клиърком Инвестхолдинг» ЕАД е с едностепенна система на управление.

Към 31.12.2011г. Съветът на директорите се състои от четири члена, в т.ч. двама изпълнителни директори, които представляват дружеството винаги заедно.

Съгласно действащият търговски закон в България към 31.12.2011 г. «ЕП Пропърти Мениджмънт» ЕАД е с едностепенна система на управление.

Към 31.12.2011 г. Съветът на директорите се състои от трима човека, в т.ч. един изпълнителен директор.

Управител на «Белвю Пропъртис» ЕООД към 31.12.2011 г. е физическо лице.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

8. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

10.1. Контролирани дружества

«Клиърком Инвестхолдинг» ЕАД има следните квоти в капитала на следните дружества от групата:

- ЕП Пропърти Мениджмънт ЕАД- 100%
- Белвю Пропъртис ЕООД- 100%

Дъщерните дружества на «Клиърком Инвестхолдинг» ЕАД - «ЕП Пропърти Мениджмънт» ЕАД и «Белвю Пропъртис» ЕООД нямат участия в капитала на други дружества към 31.12.2011 г.

10.2. Контролиращи дружества - няма

10.3. Други участващи дружества - няма

9. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2011 год. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

30.03.2012 г.
гр. София



Изпълнителен директор
Венета Манева



Изпълнителен директор
Явор Костов

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС – ЧАСТ I
 Към 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	N бележка	Сума (хил. лева)	предходна година
		текуща година	
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			
<i>I. Нематериални активи</i>			2
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи			2
<i>Общо за група I:</i>			2
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>	1		
Земни и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.		14 421	14 962
- земи		2 592	2 592
- сгради		11 829	12 370
Машини, производствено оборудване и апаратура		34	61
Съоръжения и други		1 587	1 549
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане		67	
<i>Общо за група II:</i>		16 109	16 572
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>			
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		9	9
<i>Общо за група III:</i>		9	9
<i>IV. Отсрочени данъци:</i>	2	125	150
Общо за раздел "A":		16 243	16 733

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад
БДО България ООД

Стоянка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС – ЧАСТ II
 Към 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Б. Текущи (краткотрайни) активи			
<i>I. Материални запаси</i>			
Суровини и материали		1	1
Продукция и стоки, в т.ч.		54	54
- стоки		54	54
Предоставени аванси			
<i>Общо за група I:</i>		55	55
<i>II. Вземания</i>			
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	3	165	343
- над 1 година			27
Данъци за възстановяване	4	68	49
- над 1 година		29	9
Вземания по предоставени заеми	5	102	89
- над 1 година		102	89
Други вземания, в т.ч.		2	3
- над 1 година		1	1
Вземания по дадени гаранции		3	3
<i>Общо за група II:</i>		341	486
<i>III. Парични средства, в т.ч.</i>			
- в брой		25	181
- в безсрочни сметки (депозити)		246	222
<i>Общо за група III:</i>		271	403
Общо за раздел "Б":		668	944
В. Разходи за бъдещи периоди	6	22	26
Сума на актива (А+Б+В)		16 932	17 703

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

БДО България ООД

Стоянка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС – ЧАСТ III
 Към 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Раздели, групи, статии	N бележка	Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
ПАСИВ		1	2
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал		200	200
II. Резерв от последващи оценки		3 421	3 421
III. Резерви			
Законови резерви		60	60
Общо за група III:		60	60
IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч			
- неразпределена печалба		10 375	9 963
- непокрити загуби		(267)	(166)
Общо за група IV:		10 108	9 797
V. Текуща печалба (загуба)		399	310
Общо за раздел "А":		14 188	13 788
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за данъци, в т.ч.		231	263
- отсрочени данъци		231	263
Общо за раздел "Б":		231	263

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

БДО България ООД

Стоянка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ – ЧАСТ I
 За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Наименование на приходите и разходите	N бележка	Сума (хил. лева)	
		текуща година	предходна година
		1	2
A. Разходи			
<i>I. Разходи за оперативна дейност</i>			
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.		722	779
а) суровини и материали	12	133	115
б) външни услуги	13	589	665
2. Разходи за персонала, в т.ч.		760	786
а) разходи за възнаграждения		706	730
б) разходи за осигуровки, в т.ч.		54	56
- осигуровки, свързани с пенсии		39	38
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.		912	953
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.		912	953
- разходи за амортизация		908	933
- разходи от обезценка		4	20
4. Други разходи, в т.ч.	14	137	794
а) балансова стойност на продадените активи		6	693
б) други		131	101
<i>Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)</i>		2 531	3 312
<i>II. Финансови разходи</i>			
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткотрайни) активи, в т.ч.		1	3
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		1	3
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.		140	261
а) разходи за лихви		136	251
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи			
в) други		4	10
<i>Общо финансови разходи (5+6)</i>		141	264
7. Печалба от обичайна дейност		465	374
<i>Общо разходи (1+2+3+4+5+6+7)</i>		2 672	3 576

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад:

БДО България ООД

Стоянка Апостолова

Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ – ЧАСТ II
 За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

8. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	465	374
9. Разходи за данъци от печалбата	70	90
10. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	(5)	(27)
11. Печалба (8-9-10)	399	310
Всичко (Общо разходи +9+10+11)	3 137	3 950
Б. Приходи		
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.	3 124	3 928
а) получена неустойка	220	
б) приходи от продажба на ДА	21	230
в) услуги от получени наеми	2 838	3 602
г) приходи от извършени строителни и други услуги	46	96
<i>Общо приходи от оперативна дейност</i>	<i>3 124</i>	<i>3 928</i>
<i>II. Финансови приходи</i>		
2. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.	12	22
а) приходи от апорт на имущество		
б) положителна разлика от операции с финансови активи	1	
в) лихви	11	22
<i>Общо финансови приходи</i>	<i>12</i>	<i>22</i>
3. Загуба от обичайна дейност		
<i>Общо приходи (1+2+3)</i>	<i>3 137</i>	<i>3 950</i>
4. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
5. Загуба (4+ред 9 и 10 от раздел А)		
Всичко (Общо приходи + 5)	3 137	3 950

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

БДО България ООД

Стоянка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	Резерви	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7
1. Салдо в началото на отчетния период	200	3 421	60	9 988	(166)	336	13 839
2. Грешки				(25)		(25)	(50)
3. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	200	3 421	60	9 963	(166)	310	13 788
- увеличение				310		(310)	
4. Финансов резултат за текущия период						399	399
5. Покриване на загуба							
6. Салдо към края на отчетния период	200	3 421	60	10 273	(166)	399	14 188

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

БДО България ООД

Стоянка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ - ЧАСТ I
 За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Наименование на паричните потоци	Текуш период		Нетен поток	Предходен период		Нетен поток
	Постъпления	плащания		постъпления	плащания	
А	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	4 234	1 344	2 890	6 223	1 315	4 908
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		754	(754)		795	(795)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		7	(7)		14	(14)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	1	(1)	-		1	(1)
Платени и възстановени данъци от печалбата		(104)	(104)		232	(232)
Парични потоци по платени данъци по ЗДДС		(325)	(325)		798	(798)
Други парични потоци от основна дейност- други данъци		(58)	(58)		129	(129)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	4 235	2 594	1 642	6 223	3 284	2 939
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		(459)	(459)	4	37	(33)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни						
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики						
Други парични потоци от инвестиционна дейност						
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)		(459)	(459)	4	37	(33)

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

БДО България ООД

Стоянка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ - ЧАСТ II
 За годината приключваща на 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

Наименование на паричните потоци	Текущ период		Нетен поток	Предходен период		нетен поток
	постъпления	Плащания		Постъпления	плащания	
а	1	2	3	4	5	6
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	4	(1 319)	(1 315)	1 474	3 922	(2 448)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики					1	(1)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни				5	681	(676)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	4	(1 319)	(1 315)	1 479	4 604	(3 125)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + В + В)	4 239	4 371	(132)	7 706	7 925	(219)
Д. Парични средства в началото на периода			403			622
Е. Парични средства в края на периода			271			403

Финансовите отчети са изготвени на 31.03.2012г.

Венета Манева
Изпълнителен директор

Явор Костов
Изпълнителен директор

Полина Бонева
Главен Счетоводител

Заверил съгласно одиторски доклад

БДО България ООД

Стойанка Апостолова
Отговорен съдружник и Управител

Габриела Божкова
Отговорен одитор

Приложенията на страници от 16 до 22 са неразделна част от настоящия финансов от

I. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

„КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ“ ЕАД е дружество регистрирано в Търговския регистър на Софийски градски съд, ф.д. № 9119/2004г., ЕИК 131298706. Седалище и адрес на управление е гр. София, бул. „Св. Г. Софийски“ 56, район Красно село. Адрес за кореспонденция - кв. Захарна фабрика, ул. Кукуш 1, Бизнес център Електрон, ет.2, тел. + 359 2 8 127 460, факс + 359 2 8127,396. Дружеството е регистрирано по Закона за ДДС.

Едноличен собственик на капитала на „КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ“ ЕАД е физическо лице. Капитала е в размер на 200 000.00 /двеста хиляди/ лв., разделен на 200 000 /двеста хиляди/ обикновени поименни акции с номинална стойност един лев всяка. Дружеството е от акционерен тип, с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите, който се състои от четирима души. Предметът на дейност на дружеството е съсредоточен в областта на придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, участие в инвестиционни проекти, свързани с туризма, туристическа и хотелиерска дейности, рекламни, информационни и програмни услуги и всяка друга, не забранена от закона дейност.

„КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ“ ЕАД притежава 100% от капитала на „БЕЛВИО ПРОПЪРТИС“ ЕООД и „ЕП ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД

„БЕЛВИО ПРОПЪРТИС“ ЕООД е учредено през 2004 год, вписано в Търговския регистър на СГС под фирмено дело № 148/2004 г., ЕИК 131184802. Дружеството е учредено в България със седалище в град София и адрес на управление район „Средец“, ул. „Шейново“ №21. Регистрираният капитал на „Белвио Пропъртис“ ЕООД е 5 000.00 /пет хиляди/ лв. Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, тяхното управление и отдаване под наем.

„ЕП ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД е образувано чрез отделяне от акционерно дружество „ЕЛЕКТРОН ПРОГРЕС“ АД рег. по ф.д.25301/1991. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Софийски градски съд през 2005 г. Седалище и адрес на управление е гр. София, жк „Захарна Фабрика“, ул. „Кукуш“ 1. Дружество е от акционерен тип, с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите се състои от трима човека. Регистрираният капитал на „ЕП Пропърти Мениджмънт“ ЕАД е 400 000.00 /четиристотин хиляди/ лв. Дружеството е с предмет на дейност, съсредоточен в областта на отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

II. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Съгласно действащия Закон за счетоводство в РБългария предприятието майка („КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ“ ЕАД) съставя консолидиран финансов отчет към 31.07 на текущата година за предходната финансова година, а именно за 2011 г. „КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ“ ЕАД отговаря на условията на чл. 37 от Закона за счетоводство за извършване на консолидация. Съгласно чл. 38, ал. 3 от Закона за счетоводство консолидираните финансови отчети и индивидуалните финансови отчети, включени в консолидацията, подлежат на независим финансов одит. За 2011 г. финансовия одит се извършва от „БДО БЪЛГАРИЯ“ ООД.

Съгласно действащото счетоводно законодателство в страната „КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ“ ЕАД и неговите дъщерни предприятия - „БЕЛВЮ ПРОПЪРТИС“ ЕООД и „ЕП-ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, прилагат Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия съобразявайки се с изискванията на Закона за счетоводство и цялата останала нормативна уредба в областта на счетоводството и данъчното законодателство в РБългария. Основни принципи, които се спазват при текущото счетоводно отчитане и изготвяне на финансовите отчети са:

- Текущо начисляване
- Действащо предприятие
- Предпазливост
- Съпоставимост между приходите и разходите
- Предимство на съдържанието пред формата
- Запазване на счетоводната политика от предходни периоди
- Достоверно представяне
- Сравнимост
- Разбираемост
- Същественост
- Уместност
- Надеждност
- Завършеност

Счетоводното отчитане в трите дружества се извършва чрез използване на специализиран счетоводен програмен продукт Work flow на Бизнес Софт.

III. БЕЛЕЖКИ ПО КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД

Бележка 1 /Дълготрайни материални активи/

Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи, които са необходими за привеждането му в работно състояние в съответствие с предназначението му. Дълготрайните материални активи, които се състоят от разграничими съставни части, отговарящи поотделно на критериите за дълготраен материален актив, се третират като самостоятелни активи.

Справка за нетекущите (дълготрайните) активи към 31.12.2011 г.

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи						Амортизации				
	в нач. на период а	пост.	напус.	в края на периода	посл. оценка увел-е	преоп. ет-ет	в начална периода	нач.	относ.	в края на пер-да	Балансов а е-ет в края на периода
I. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ											
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти, и други подобни права и активи	27	0	0	27	0	27	25	2	0	27	0
Обща сума I:	27	0	0	27	0	27	25	2	0	27	0
II. МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ											
1. Земи и сгради, в т.ч.	18524	0	0	18623	0	18623	0	0	0	0	14421
--- земи	2592	0	0	2592	0	2592	0	0	0	0	2592
--- сгради	15932	0	0	16031	0	16031	0	642	0	4204	11829
2. Машини и оборудване	163	3	-16	150	0	150	102	30	-16	116	34
3. Съоръжения и други ДМА	2327	279	87	2519	0	2519	778	234	80	932	1587
4. Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	0	67	0	67	0	67	0	0	0	0	67
Обща сума II:	21014	449	71	21360	0	21360	4441	906	64	5251	16109
Общ сбор (I+II)	21041	449	71	21387	0	21387	4466	908	64	5278	16109

През 2008 година е учредена ипотека за обезпечение на договорите за инвестиционни банкови кредити с Банка ДСК АД. Балансовата стойност на ипотеките части от недвижим имот е 2 508 хил. лева, които представляват етаж 3,5 и 7 от Бизнес – център Електрон. Като допълнително обезпечение е сключен договор за особен залог на бъдещите вземания по сключените договори за наем.

Бележка 2 /Отерочени данъци/

	2011	2010
Начислени активи/ пасиви по отерочени данъци, както следва:		
1. Данъчен ефект от неизплатени задължения към физически лица	4	2
2. Данъчен ефект от нереализирани данъчни загуби	76	78
3. Данъчен ефект във връзка с натрупаните компенсируеми отпуски на служителите, ведно с начислените здравно- осигурителни вноски	1	2
4. Данъчен ефект по повод отписани вземания	46	69
5. Данъчен ефект от начислени провизии за пенсиониране	-	1

6. Данъчен ефект върху превишението на счетоводната над данъчната балансова стойност на нетекущи активи	-2	-2
---	----	----

Актив/ Пасив върху отсрочен данък:	125	150
------------------------------------	-----	-----

Бележка 3 /Вземания от клиенти и доставчици/- сумата е в размер на 165 хил. лева и е формирано, както следва:

Вземания	
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	
- Предплатени аванси на доставчици	12
- Вземания от клиенти/ бруто/	207
- Обезценка на вземания от клиенти	(54)
ОБЩО:	165

Бележка 4/Данъци за възстановяване/

Данъци за възстановяване	2011 г.	2010 г.
ДДС за възстановяване		
Данък общ доход по ЗДДФЛ	1	4
Данък при източника по ЗКПО	5	5
Надвнесен корпоративен данък	62	39
Надвнесен данък за недвижимо имущество		1
ОБЩО:	68	48

Бележка 5/Вземания по предоставени заеми

	2011 г.	2010 г.
Вземания по предоставени заеми		
- главница	93	80
- лихва	9	10
ОБЩО:	102	90

Бележка 6 /Разходи за бъдещи периоди/

Тук се отчитат предплатените разходи за застраховки на притежаваните автомобили към 31.12.2011 година и към 31.12.2010 година, както и на някои други разходи за предплатени абонаменти.

Бележка 7 /Търговски заеми/

Задължения по търговски заеми	2011 г.	2010 г.
--------------------------------------	----------------	----------------

Главница, съгласно сключен договор с физическо лице	237	1122
Лихви към заемото	28	24
Други лихви по погасени главници	57	66
ОБЩО:	322	1212

На 29.04.2010г. е отпуснат паричен заем на Белвю Пропъртис ЕООД в размер на 650 000 евро. Задълженията отразени по тази статия към 31.12.2011г. се състоят от :

- главница: 237 157.63 лева
- лихва: 28 101.37 лева

Задължението е предствено като краткосрочно, тъй като се очаква то да бъде погасено изцяло през 2012 г.

Към 31.12.2010 г. задълженията са както следва :

главница: 1 121 830.27 лева

лихва: 24 435.42 лева

Към 31.12.2011г. съществува задължение по неизплатени лихви в размер на 57 хил. лв., за които главниците са били погасени.

Бележка 8 / Други търговски задължения/

Съгласно тристранно споразумение от 01.06.2011 г. с участието на две от дружества в групата е прехвърлено задължение към трето физическо лице от едното дружество към другото дружество, което към 31.12.2011г. е в размер на 168 хил. лв., което е отразено като

Бележка 9/ Задължения към финансови предприятия/

	2011г.	2010г.
По кредитни карти	16	2
По получени банкови инвестиционни кредити	1427	1916
ОБЩО:	1443	1918

За да извърши ремонтни дейности, преобразуване и модернизация на собствения недвижим имот, находящ се на ул. Кукуш 1 /Бизнес център Електрон/, ЕП ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ЕАД кандидатства пред банка ДСК за да получи инвестиционен кредит. През 2007г. се отпуска кредит, погасява се редовно и главницата му към 31.12.2011г. е 1 427 хил. лева. Текущата част от нея, която предстои да се плати през 2012г. по погасителен план, е 587 хил. лева .

Към 31.12.2010г. размера на главницата по инвестиционния кредит е 1 916 хил. лева.

Към 31.12.2011 година КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД има непогасено задължение по издадена кредитна карта от Уникредит Булбанк в размер на 16 хил. лв.

Към 31.12.2010 година задължението по кредитната карта от Уникредит Булбанк в размер на 2 хил. лв.

Бележка 10/ Задължения към доставчици и клиенти/

	2011г.	2010г.
Задължения към доставчици	60	67
Получени аванси по договори за наем	140	-
Разчети по застраховане	12	15
ОБЩО:	212	82

Бележка 11/ Задължения по получени гаранционни депозити/

Като задължения по получени гаранционни депозити са отразени получени депозити от наематели на дружествата от групата.

Бележка 12/ Разходи за материали/

Разходите за материали възлизат на 133 хил. лева за 2011 г. и на 115 хил. лева за 2010 г. Те са разпределени както следва:

<i>Разходи за материали:</i>	2011г.	2010г.
Разходи по поддръжка на служебни автомобили	59	38
Дълготрайни материални активи под прага на същественост	16	16
Електрическа енергия	16	19
Хигиенни материали	15	8
Строителни материали и материали за ремонтна дейност	11	16
ВиК	10	10
Канцеларски материали	3	3
Други материали	3	5
ОБЩО:	133	115

Бележка 13/ Разходи за външни услуги/- в размер на 589 хил. лева за 2011г. и 664 хил. лева за 2010г. включват:

<i>Разходи за външни услуги:</i>	2011г.	2010г.
Разходи за ремонт и поддръжка на сградите	150	148
Разходи за охрана	129	138
Местни данъци и такси	115	115
Разходи за одит, правни и други консултации	69	33
Разходи за застраховки	56	62
Разходи за комуникационни услуги	24	23
Разходи за абонаменти	16	15

Разходи за посредничество при намиране на наематели	11	0
Разходи за финансови такси	3	5
Разходи за наем	0	36
Други разходи	16	89
ОБЩО:	589	664

Бележка 14/ Други разходи/- в размер на 131 хил. лева за 2011г. и 101 хил. лева за 2010г. включват:

<i>Други разходи</i>	<i>2011г.</i>	<i>2010г.</i>
Разходи за обучение	101	85
Социални разходи	8	2
Представителни	4	5
Разходи за данъци	5	4
Разходи за пътуване и престой	6	-
Други	7	5
ОБЩО:	131	101

V. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на съставяне на Консолидирания годишен финансов отчет на групата е прекратен договор за наем на офис-площи в БЦ «Електрон» с един от ключовите му наематели, но за същите офис-площи има сключено допълнително споразумение за наемането им от друг съществуващ до настоящия момент ключов наемател. Сключен е и петгодишен договор за наем на два от свободните етажи в Бизнес сграда «Батенберг». Прекратен е договора за поддръжка на БЦ «Електрон», осъществявана от «Белвю Пропъртис» ЕООД и е сключен нов такъв с друго търговско дружество извън групата.

31.03.2012 г.
гр. София

Изпълнителен директор

Венета Манева

Съставител:

Полина Бонева

Изпълнителен директор

Явор Костов



ДО

ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК

НА КЛИЪРКОМ ИНВЕСТХОЛДИНГ ЕАД

СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на Клиърком Инвестхолдинг ЕАД, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2011 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе 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 ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

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 неточности, отклонения и несъответствия 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.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Клиърком Инвестхолдинг ЕАД към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния консолидиран доклад за дейността на Клиърком Инвестхолдинг ЕАД, относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2011 година по отношение на финансовата информация.

София, 27.07.2012 г.

БДО България ООД


Стоянка Апостолова
Управител




Габриела Божкова
ДЕС, Регистриран одитор

BDO Bulgaria OOD, a Bulgarian Limited Liability Company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

БДО България ООД, дружество с ограничена отговорност, е член на БДО Интернешънъл Лимитид, юридическо лице с нестопанска цел в Обединеното Кралство и представлява част от международната мрежа на независими фирми членки на БДО.

www.bdo.bg