

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината към 31.12.2012

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2012г. и завършващ на 31.12.2012г.

Предходен период – периодът, започващ на 01.01.2011г. и завършващ на 31.12.2011г.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева.

Точността на числата представени в отчета е хиляди български лева.

Годишният финансов отчет е индивидуален отчет на **“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД**

Адрес на управление: гр. София, кв. Драгалевци, ул. 311 № 10А

Адресът за кореспонденция е гр. София 1680, бул. Тодор Каблешков 55, вх.А, ет.7

Дата на изготвяне: 28.02.2013 г.

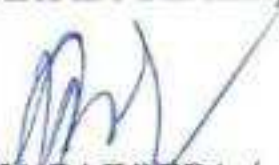
Дата на одобрение: 10.06.2013 г. с Решение на Съвета на Директорите.

Годишният финансов отчет е подписан от името на **“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД** от:

Изпълнителен директор:


/ АНГЕЛ БЕЛЕВ /

Съставител:


/ АЛБЕНА РАДОЕВА /

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА БАЛНЕА РИЗОРТС АД

RSM BX Ltd.
42, G. S. Rakovski Str.
1202 Sofia, Bulgaria
T: +359 (0) 2 491 86 30; F: +359 (0) 2 987 09 34
www.rsmbx.bg

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на БАЛНЕА РИЗОРТС АД, включващ счетоводен баланс към 31 декември 2012г. 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 съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашия 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 на 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 оценки на цялостното представяне на финансовия отчет.

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

База за квалифицирано мнение

Не получихме достатъчно потвърждения от външни източници на салдата по сметките на вземания и задължения и не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност, включително чрез прилагане на алтернативни одиторски процедури, относно достоверността на вземанията и задълженията представени в счетоводния баланс и на признатите приходи и разходи в отчета за приходите и разходите за периода приключващ на 31 декември 2012г.

Не получихме достатъчно убедителни одиторски доказателства, които да потвърдят стойността, по която са представени сградите в счетоводния баланс към 31 декември 2012г.

В резултат от тези въпроси, ние не бяхме в състояние да определим дали не биха се наложили корекции във връзка с отчетени или неотчетени разчети, надценени или неотписани дълготрайни материални активи, и елементите, съдържащи се в отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и отчета за паричните потоци.

Квалифицирано мнение

По наше мнение с изключение на ефекта от въпросите, описани в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията БАЛНЕА РИЗОРТС АД към 31 декември 2012 година, както и за нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание, че към 31 декември 2012г. регистрирания капитал на Компанията превишава нетните й активи и в такива случаи в чл.252, ал.1, т.5 от Търговския закон е предвидено в срок от 1 година от настъпване на това обстоятелство акционерите да вземат решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Компанията. Към датата на приемане на настоящия финансов отчет няма решения на акционерите за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Компанията или други подходящи мерки.

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание, че към 31 декември 2012г. краткосрочните задължения превишават текущите активи на Компанията със 174 хил.лв., което допълнително поставя под съмнение доколко Компанията ще продължи да отговаря на принципа за „действащо предприятие“ в обозримо бъдеще. Оценката на ръководството оповестена в параграф II „База за изготвяне на финансови отчети“ от Приложенията към финансовия отчет е, че Компанията е и ще остане действащо предприятие.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, ние изразяваме и мнение относно Годишния доклад за дейността. Ние извършихме преглед на годишния неконсолидиран доклад за дейността за 2012 г., изготвен от ръководството на БАЛНЕА РИЗОРТС АД. Годишния доклад за дейността е разработен в съответствие с изискванията на чл.33, ал.1 и 2 от Закона за счетоводството. Отговорността за изготвянето на този доклад се носи от Ръководството.

По наше мнение неконсолидираната финансова информация, представена в годишния доклад на ръководството за дейността, за 2012г., съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния неконсолидиран финансов отчет за същия отчетен период.

СОП „ЕР ЕС ЕМ Би Екс” ООД

Управител:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

Регистриран одитор, отговорен за одита:

ЕВГЕНИ АТАНАСОВ

15 юли 2013 година

гр. София, България



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
"БАЛНЕА РИЗОРТС" АД
Към 31.12.2012г.

Актив			Пасив		
Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)		Раздели, групи, статии	Сума (хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	-	-	А. Собствен капитал	-	-
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи	-	-	Записан капитал	1 250	1 250
Нематериални активи	-	-	Премии от емисии	-	-
Дълготрайни материални активи	-	-	Резерв от последващи оценки	-	-
Земни и сгради, в т.ч.:	1 123	1 179	Резерви	-	-
- земи	31	31	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	(272)	(135)
- сгради	1 092	1 148	- неразпределена печалба	34	34
Машини, производствено оборудване и апаратура	2	-	- непокрита загуба	(306)	(169)
Съоръжения и други	23	19	Общо натрупана печалба/загуба:	(272)	(135)
Общо ДМА:	1 148	1 198	Текуща печалба (загуба)	(169)	(137)
Дългосрочни финансови активи	-	-	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	809	978
Отсрочени данъци	24	23	Б. Провизии и сходни задължения	-	-
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:	1 172	1 221	В. Задължения	-	-
В. Текущи (краткотрайни) активи	-	-	Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	242	291
Материални запаси	-	-	- до 1 година	53	53
Вземания	-	-	- над 1 година	189	238
Вземания от клиенти и доставчици	72	72	Задължения към доставчици, в т.ч.:	30	25
Други вземания	177	-	- до 1 година	30	25
Общо вземания:	249	72	Други задължения, в т.ч.:	412	-
Инвестиции	-	-	- до 1 година	412	-
Парични средства, в т.ч.:	-	-	Данъчни задължения	80	44
- в брой	152	45	- до 1 година	80	44
Общо парични средства:	152	45	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:	764	360
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:	401	117	- до 1 година	575	122
Г. Разходи за бъдещи периоди	-	-	- над 1 година	189	238
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:	-	-
СУМА НА АКТИВА	1 573	1 338	СУМА НА ПАСИВА	1 573	1 338

Приложенията от страница 15 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:
София, 28 февруари 2013 г.

Съставител:
АЛБЕНА РАДЧЕВА

Ръководител:
АНДРЕЙ БЕЛЕВ



О Т Ч Е Т
ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
"БАЛНЕА РИЗОРТС" АД
За 2012 г.

Наименование на разходите	Сума /хил.лв./		Наименование на приходите	Сума /хил.лв./	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
1	2	3	1	2	3
А. РАЗХОДИ	-	-	Б. ПРИХОДИ	-	-
Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:	64	12	Нетни приходи от продажби в т.ч.:	-	60
- суровини и материали	4	4	- услуги	-	60
- външни услуги	60	8	Други приходи	119	-
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	64	63	Общо приходи от оперативната дейност	119	60
- разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	64	63	Други лихви и финансови приходи	11	-
разходи за амортизация	64	63	Общо финансови приходи	11	-
Други разходи, в т.ч.:	130	100	Общо приходи от обичайната дейност	130	60
Общо разходи за оперативната дейност	258	175	Загуба от обичайната дейност	170	141
Разходи за лихви и други финансови разходи	42	26	Общо приходи	130	60
Общо финансови разходи	42	26	Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)	170	141
Общо разходи за обичайната дейност	300	201	Загуба	169	137
Общо разходи	300	201			
Разходи за данъци от печалбата	(1)	(4)			
Всичко (Общо разходи)	299	197	Всичко (Общо приходи+Загуба)	299	197

Приложенията от страница 15 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:
София, 28 февруари 2013 г.

Съставител:
АЛБЕНА РАДОВА

Ръководител:
АНГЕЛ БЕЛЕВ



ОТЧЕТ
за паричните потоци
"БАЛНЕА РИЗОРТС" АД
За 2012 г.

	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	136	50	86	22	8	14
Други парични потоци от основна дейност		140	(140)		62	(62)
Всичко парични потоци от основна дейност	136	190	(54)	22	70	(48)
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	412	238	174		53	(53)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		12	(12)		25	(25)
Други парични потоци от финансова дейност		1	(1)		1	(1)
Всичко парични потоци от финансова дейност	412	251	161	-	79	(79)
Изменение на паричните средства през периода	548	441	107	22	149	(127)
Парични средства в началото на периода			45			172
Парични средства в края на периода			152			45

Приложенията от страница 15 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата:
София, 28 февруари 2013 г.

Съставител:
АЛБЕНА РАДОНОВА

Ръководител:

АНГЕЛ ВЕЛЕВ



ОТЧЕТ
за собствения капитал
"БАЛНЕА РИЗОРТС" АД
За 2012 г.

(Хил.лв)

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
Салдо в началото на отчетния период	1 250	-	-	-	-	-	-	34	(169)	(137)	978
Финансов резултат от текущия период										(169)	(169)
Други изменения в собствения капитал									(137)	137	-
Салдо към края на отчетния период	1 250	-	-	-	-	-	-	34	(306)	(169)	809
Собствен капитал към края на отчетния период	1 250	-	-	-	-	-	-	34	(306)	(169)	809

Приложенията от страница 15 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:
София, 28 февруари 2013 г.

Съставител:
АЛБЕНА РАДОВА

Ръководител:
АНГЕЛ БЕЛЕВ



“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

СЪДЪРЖАНИЕ

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА	15
I. Обща информация	15
II. База за изготвяне на финансовите отчети.....	16
III. Приложени счетоводни политики и допълнителни оповестявания	16
Дълготрайни материални активи.....	16
Инвестиционни имоти	17
Финансови активи	18
Краткосрочни финансови активи.....	19
Вземания.....	19
Разходи за бъдещи периоди.....	20
Парични средства	21
Собствен капитал.....	21
Финансови пасиви	21
Задължения.....	22
Чуждестранна валута.....	23
Данъчно облагане.....	24
Обезценки на активи	25
Провизии, условни задължения и условни активи.....	25
Свързани лица.....	27
Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии	27
Разходи	28
Приходи	29
Отчет за паричния поток	30
Отчет за собствения капитал	31
IV. Други оповестявания.....	31
Събития след датата на баланса	31
Фундаментални грешки	31
Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки.....	31
Несигурности.....	31
Възнаграждение за одит	31
V. Финансови показатели.....	32

"БАЛНЕА РИЗОРТС" АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 10.06.2013г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2012г., изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Този финансов отчет е одитиран от "ЕР ЕС ЕМ Би Екс" ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с отдаване под наем на недвижими имоти и продажба на недвижими имоти. Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с отдаване под наем на недвижими имоти и продажба на недвижими имоти.

Финансовият резултат на Дружеството за 2012 г. след данъци е загуба в размер на 169 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

През 2012 година продължава отдаването под наем на притежаваните от дружеството имоти в гр. София и в гр.Велинград, а също така продължава и продаването на недвижими имоти.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2012 г. не са изплащани дивиденди.

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Структура на основния капитал

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
ДРТ ФОНДАЦИЯ Лихтенщайн	- 99,8%	499	1248
АНГЕЛ Хр. БЕЛЕВ	0,2%	1	2

Към 31 декември 2012 г. “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2013 ГОДИНА

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2013 г.:

- продължава отдаването под наем на собствените имоти.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2012 г., “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2012 г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. АНГЕЛ ХРИСТОВ БЕЛЕВ
2. ДИМИТЪР ВАСИЛЕВ ЗАПРЯНОВ
3. БОРИСЛАВ СПАСОВ МИХАЙЛОВ

Изпълнителен Директор на Дружеството е АНГЕЛ ХРИСТОВ БЕЛЕВ.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2012 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от продажба на недвижими имоти.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

- продажба на недвижими имоти – 119 хил. лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 258 хил. лв. и са свързани основно с разходи за материали, външни услуги и амортизация.

Инвестиционни проекти

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи сгради и мпс.

Капиталова структура

Основният капитал на Дружеството е 1 250 хил. лв.

През отчетната 2012 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили са следните събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план и дългосрочен план.

Финансов отчет и анализ

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

Коефициент на финансова автономност, Коеф. на задлъжнялост, Коеф. на обща ликвидност.

Основните изменения в сравнение с предходния отчетен период се дължат на отчетената загуба за 2012г.

Анализ на съотношението собствен/привлечен капитал

Управление на капиталовия риск

Управление на капиталовия риск

Целите на Съвета при Директорите при управление на капитала са да защитят правото на “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД да продължи, като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

За да поддържа или изменя капиталовата структура, “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви” включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспадат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал” (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

	2012	2011
Общо пасиви	764	360
Намаление: пари и парични еквиваленти	152	45
Нетен дълг	612	315
Собствен капитал	809	978
Общо капитал	1421	1293
Коефициент на задлъжнялост	43,07%	24,36%

Лекото повишение на нивото на задлъжнялост през 2012 г. е в резултат на намаляването на собствения капитал, вследствие на реализирания отрицателен финансов резултат (169 хил. лева).

Целта на Дружеството е да поддържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция. През периода 2011-2012г. възвращаемостта е отрицателна главно поради започналата през 2008 икономическа криза и същественото отрицателно влияние на външните икономически фактори върху Дружеството.

Като акционерно, Дружеството е предмет на специфични капиталови изисквания да поддържа собствен капитал по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законни резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31 декември 2012 г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е 441 хил. лева, а собственият капитал е положителна величина - 809 хиляди лева.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителният съвет носи отговорността за установяване и надзор на рамката за управление на рисковете в Дружеството. Вътрешният контрол извършва, както периодични така и при специални случаи проверки за управление на риска и процедури, чиито резултати се докладват на Управителния съвет.

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на Управителния съвет с предварителното съгласие на Надзорния съвет.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, привилегировани акции, финансов лизинг и наемане на договори за покупка. В Политиката на Дружеството е заложено, че не повече от 25% от привлечените средства трябва да падежират в следващия 12-месечен период.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения чрез система „Календарно планиране на движение на паричните средства“. Дружеството също така има сключени договори за кредитни линии от свързани лица.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, основно щатски долари.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя целево съотношение на заеми с плаваща към заеми с фиксирана лихва -8%.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Съответствието със стандартите на Дружеството е подкрепено от програма за периодични прегледи, предприети от Вътрешния одит. Резултатите от прегледите на Вътрешния одит се обсъждат с управлението на бизнес звеното, към което се отнасят, с резюмета, представени на Одитния комитет и старшия ръководен състав на Дружеството.

Дружеството не дъжи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2012 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2012 година членовете на Съвета на Директорите не са получавали възнагражденията.

През 2012 г. Член на СД – Ангел Христов Белев е придобил 1 бр. акция представляващи 0,20% от капитала.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През изминалата 2012 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорно съдружничество, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

Ангел Белев – едноличен собственик и управител на:

«Интербал» ЕООД, ЕИК 202119862

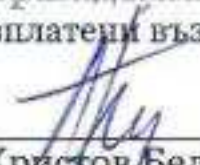
«Балсистем» ЕООД, ЕИК 202114168

«Тиrol» ООД – съдружник и управител

Димитър Запрянов – съдружник в «Тиrol» ООД, ЕИК 112625306.

Възнаграждения, получени от членове на съвета на директорите

Няма изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите.


Ангел Христов Белев
Изпълнителен директор
“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
гр. София
28.02. 2013 г.

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ”АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието: “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, ул. “311-та” № 10А

Място на офис или извършване на стопанска дейност: гр.София, ул. “Тодор Каблешков” № 55, вх.А, ет.7.

Няма наети лица в края на годината.

Няма регистрирани клонове по ТЗ.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., в сила от 01.01.2005 г.

С Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2008 година.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
ДРТ Фондация-Лихтенщайн	499	2500	1248	99,8%
Ангел Белев	1	2500	2500	0,2%
ОБЩО:	500	2500	1250	100

Управителните органи на „Балнеа ризорте “ АД са:

Общо събрание на акционерите, Съвет на Директорите.

Съвет на директорите в състав:

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАКЪРПВАЩА НА
31.12.2012

1. АНГЕЛ ХРИСТОВ БЕЛЕВ
2. ДИМИТЪР ВАСИЛЕВ ЗАПРЯНОВ
3. БОРИСЛАВ СПАСОВ МИХАЙЛОВ

Изпълнителен Директор на Дружеството е АНГЕЛ ХРИСТОВ БЕЛЕВ.
Дружеството се представлява от Изпълнителният директор.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е отдаване под наем на собствени недвижими имоти и продажба на недвижими имоти.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет 46 от 21.03.2005 г., в сила от 01.01.2005 г и измененията и допълненията към тях, приети с Постановление 251 на Министерския съвет от 17.10.2007 г. в сила от 01.01.2008 г.

Настоящият финансов отчет не е консолидиран.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700 лв. Активите, които имат стойност по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАКЪРЩВАЩА НА
31.12.2012

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи	Средна норма на полезен живот (год.)	
	2012	2011
Сгради	25	25
Машини	20	20
Транспортни средства	4	4

Временното извеждане от употреба на дълготрайните материални активи (консервиране) се прилага по отношение на активи, които не се ползват в дейността на предприятието за период, не по-кратък от 12 (дванадесет) месеца. За периода на консервация на активите не се начислява амортизация.

Към консервация на дълготрайни материални активи се пристъпва на база икономическа обосновка и вземане на решение за консервацията, план с конкретни процедури за осъществяване на консервацията, изискванията, при изпълнението на които ще се осъществи повторното въвеждане на активите в употреба, както и прогноза за осъществяването на тези изисквания.

Има ограничени права върху собствеността на дълготрайните материални активи:

Ипотека върху недвижим имот собственост на “Балнеа ризортс” АД – офис № 13 и № 14, разположени на 7-ми етаж, вход А, с обща площ на двата офиса 258,78 кв.м. Сградата се намира в комплекс “Санара резиденс”, Бул. Тодор Каблешков. Кредитор е Банка ДСК ЕАД, размер на обезпечението 530 000 лв.

За обезпечаване на задължения на предприятието към датата на финансовия отчет са предоставени дълготрайни материални активи с балансова стойност, както следва:

Дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост	Балансова стойност	
	2012	2011
Сгради	163	171
Общо балансова стойност:	163	171

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- √ изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- √ разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Такива са разходите, които водят до:

- ✓ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- ✓ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- ✓ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- ✓ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- ✓ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти.

Амортизация на инвестиционни имоти съгласно СС 4:

Инвестиционните имоти се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи инвестиционни имоти отчитани по модела на цената на придобиване, е както следва:

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- ✓ Обявени за продажба;

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи се класифицират и оценяват съобразно изискванията на СС32.

Вземания

- Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
- Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност към 31 декември 2012 и 31 декември 2011.

Търговски и други вземания

Вземания	2012		2011	
	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност	Сума на вземането (хил.лв.):	Степен на ликвидност
		До 12 месеца		До 12 месеца
Предоставени заеми, в т.ч.	177	177	-	-
Други предоставени заеми	177	177		
Вземания от клиенти, в т.ч.:	72	72	72	72
Вземания от трети лица	72	72	72	72
Всичко сума на вземанията	249	249	72	72

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

приходи, за които приходите немогат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в брой и в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им:

- вземания от подотчетни лица;

Паричните средства във валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2012г.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен/записан капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация, както и вноските на собствениците (съдружниците) съгласно дружествен договор, независимо от това дали са изцяло внесени по отношение на предприятията, за които не е необходимо вписване на капитала в търговския регистър.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
ДРТ Фондация-Лихтенщайн	499	2500	1248	99,8%
Ангел Белев	1	2500	2500	0,2%
ОБЩО:	500	2500	1250	100

Натрупана печалба – 34 хил.лв.

Натрупана загуба от мин. Години – 306 хил. лева.

Текуща загуба 169 хил.лв.

Дружеството е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8.

Промени в счетоводна политика и корекция на грешки извършени през 2012г

Няма промени в счетоводната политика и няма корекция на грешки през 2012г.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

- ✓ предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- ✓ размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- ✓ Държани за търгуване;
- ✓ Държани до настъпване на падеж;
- ✓ Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви;

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.

Предприятието признава финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите пасиви по:

а) амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието, и

б) справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Задължения

Класифициране на задълженията:

- Като финансови пасиви възникнали първоначално в предприятието се класифицират задължения възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.
Първоначално тези задължения и кредити се оценяват по себестойност.
След първоначалното признаване финансовите пасиви към клиенти и доставчици, които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.
Финансовите пасиви, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.
- Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС 19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.
Дружеството няма приета политика да начислява дългосрочни доходи на персонала.
- Текущи данъчни задължения са задължения на предприятието във връзка с прилагането на данъчното законодателство. Представени са по стойности в съответствие с правилата на съответния данъчен закон за

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

определяне на стойността на всеки вид данък. За просрочените задължения по данъци са начислени дължимите лихви за забава.

- Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития.

Като краткосрочни се класифицират задължения, които са:

- ✓ без фиксиран падеж;
- ✓ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Като дългосрочни се класифицират задължения, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

Търговски и други задължения

Търговски и други задължения

Задължения	2012	2011
	Сума на задължението (хил.лв.):	Сума на задължението (хил.лв.):
По заеми, в т.ч.	654	291
Заеми от финансови предприятия	242	291
Други заеми	412	
Задължения към доставчици, в т.ч.:	30	25
Задължения към трети лица	30	25
Задължения към бюджета, в т.ч.:	80	44
За данък върху добавената стойност	11	
За други данъци	69	44
Всичко сума на задълженията	764	360

Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2012

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. Текущо през годината съгласно счетоводната политика се прави преоценка на валутните позиции месечно.

Валутният курс, използван за преизчисляване в отчетната валута на парични позиции в чуждестранна валута е както следва:

Вид валута	Заключителен курс на БНБ към 31.12.2012
EURO	1.95583
USD	1,4836

Данъчно облагане

Текущите данъчни активи и пасиви са тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към датата на баланса.

Разходът за данък представлява сумата от текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни периоди.

Текущият данък от печалбата представлява сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими/възстановими/по отношение на данъчната печалба/загуба/ за периода.

Текущият данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на баланса.

Данъчната печалба/загуба/ е печалбата/загубата за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите/възстановимите/данъци. Данъчната печалба загуба се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Пасиви по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчни кредити.

Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди. Данъкът върху печалбата за 2012г. е 10%. Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, признати директно в капитала.

Промяна в активите или пасивите по отсрочени данъци възниква на основание на промяна в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива. Промяната се отразява като увеличение/намаляване на нетната печалба/загуба за периода, освен ако промяната касае отсрочени данъчни активи или пасиви отчетени директно в собствения капитал.

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ”АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират и се представят във финансовият отчет отделно от другите активи и пасиви.

Временна разлика	31.12.2011		Движение на отсрочените данъци		31.12.2012	
	Данъчна основа	Временна разлика	увеличение	уменьшение	Данъчна основа	Временна разлика
Активи по отсрочени данъци						
Загуба	229	23	11	1	240	24
Общо активи:	229	23	11	1	240	24
Отсрочени данъци (нето)	229	23	11	1	240	24

Обезценки на активи

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36 регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.

Съгласно СС 36, когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата (преносната) стойност на актива, предприятието отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Загубата от обезценка на актив се признава веднага като текущ разход за дейността. Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

Когато е невъзможно да се определи възстановимата стойност на отделен актив, предприятието определя възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи и оценяваният актив.

Според разпоредбите на СС 32 финансовият актив е обезценен, ако балансовата му стойност е по-голяма от очакваната му възстановима стойност. В края на всеки отчетен период предприятието определя дали съществува някакво обективно обстоятелство за обезценяване на дадения финансов актив или група финансови активи. Ако съществува такова обстоятелство, предприятието определя възстановимата стойност на финансовите активи и представя намалението или като текущ финансов разход, или като намаление на резерва от преоценка, ако той е положителна величина. Сумата, превишаваща създадения резерв, се отчита като текущ финансов разход. Когато за финансовия актив е създаден резерв от преоценка, който е отрицателна величина, обезценката се отчита като текущ финансов разход и като намаление на този резерв.

През 2012г. не са отчетени обезценки.

Провизии, условни задължения и условни активи

“БАЛНЕА РИЗОРТС”АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Провизия се признава в баланса и като текущ разход, когато “БАЛНЕА РИЗОРТС”АД има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса, при отчитането на която се вземат под внимание рисковите и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, сумата на провизиите се дисконтира като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци, отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

Към всяка дата на баланса сумите на признатите провизии се преразглеждат и и коригират - актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира.

Съдебни спорове

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, предприятието признава провизия.

Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на предприятието. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

Преструктуриране

Провизия за разходи за преструктуриране се признават, когато (отчитащото се предприятие) има подробен официален план за преструктуриране с конкретизирани обект (стопанска дейност или част от тази дейност), принципно засегнатите области, приблизителния брой служители, които трябва да бъдат компенсирани, разходите, необходими за извършването на преструктурирането и реструктурирането е започнало или е обявено публично.

Бъдещи оперативни разходи не се провизират.

Разходи за демонтаж и изваждане от употреба

Провизия за разходи за демонтаж и изваждане от употреба се признават, когато “БАЛНЕА РИЗОРТС”АД има договорно задължение, от което произтича необходимостта от преместване, демонтиране, изваждане от употреба на съществени за дейността активи, което обстоятелство е свързано с изтичане на определен поток, съдържащ икономически ползи.

Провизия се признава до очаквания размер на разходите на база експертна оценка на независими експерти или вътрешни специалисти.

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Разходи за опазване на околната среда

В случаите, в които по силата на законови и подзаконови нормативни актове “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД следва да планира и направи разходи за намаляване на вредното влияние върху околната среда, или възстановяване на щетите, нанесени върху околната среда, се признава провизия.

Провизия се признава до очаквания размер на разходите на база експертна оценка на независими експерти или вътрешни специалисти.

Като условни активи в “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД се третираат възможните активи, възникнали в резултат на минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено единствено от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.

Като условни пасиви в “БАЛНЕА РИЗОРТС” АД се третираат:

- ✓ Възможните задължения, произтичащи от минали събития, резултатът от които ще бъде потвърден единствено с настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието.
- ✓ Настоящи задължения, произтичащи от минали събития, които не са признати във финансовия отчет или защото не е налице вероятност погасяването им да доведе до изгичане на икономически ползи, или защото сумата на задължението не може да бъде остойностена достатъчно надеждно.
- ✓ Извършените от наемодателя или от наемателя разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисионни, такси и др.) се отчитат като разходи за дейността за текущия период.

Свързани лица

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал. Сделки между свързани лица - прехвърляне на активи и/или на пасиви между свързани лица, без да е задължително прилагането на характерната за сделката справедлива цена

Дружеството оповестява свързани лица:

Ангел Белев – едноличен собственик и управител на:

«Интербал» ЕООД, ЕИК 202119862

«Балсистем» ЕООД, ЕИК 202114168

«Тирол» ООД – съдружник и управител

Димитър Запрянов – съдружник в «Тирол» ООД, ЕИК 112625306.

Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва:

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ”АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

- печалбата или загубата от обичайната дейност и
- извънредните статии.

В отчета за приходите и разходите се отчита общата сума на всички извънредни статии. Естеството и размерът на всяка извънредна статия се оповестява допълнително.

Извънредните статии текущо се отчитат като извънредни приходи и извънредни разходи.

Като извънредни статии се представят:

- балансовата стойност на принудително отчуждените активи;
- балансовата стойност на отписаните активи и пасиви вследствие на природни и други бедствия;
- сумата на получените застрахователни обезщетения.

Печалба или загуба от обичайната дейност

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Вид разход	Годината приключваща на 31.12.2012	Годината приключваща на 31.12.2011
Разходи за суровини и материали:		
Ел.енергия	4	4
Всичко разходи за материали:	4	4
Разходи за външни услуги:		
Консултантски и други договори	60	8
Всичко разходи за външни услуги:	60	8
Разходи за амортизация и обезценка на :		

“ БАЛНЕА РИЗОРТС ” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Производствени дълготрайни материални активи	64	63
Всичко разходи за амортизации:	64	63
Други разходи		
Балансова стойност на податените активи в т.ч.:	130	100
- дълготрайни активи	130	100
Всичко други разходи:	130	100
Общо разходи за оперативна дейност	258	175
Неплатени разходи за оперативна дейност към 31.12.	-	-

ПОКАЗАТЕЛИ	Сума (хил.лв.)	
	начислени	платени
Разходи за лихви		
Лихви по заеми, в т.ч. по:	38	38
- редовни заеми в левове	38	38
Обща сума на разходите за лихви	38	38
Други финансови разходи		
	4	4
Обща сума на другите финансови разходи	4	
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	4	
Общо финансови разходи	42	42
Общо неплатени финансови разходи към 31.12.2012	-	

Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове. Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор;
- Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора;

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи.

"БАЛНЕА РИЗОРТС" АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често.

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

Вид на прихода	Годината приключваща на 31.12.2012	Годината приключваща на 31.12.2011
Приходи от продажби		
Услуги	-	60
Други услуги		60
Други приходи	119	-
в т.ч. от продажба на ДМА	119	
Всичко приходи от продажби:	119	60
Общо приходи от оперативна дейност:	119	60
Неполучени приходи от оперативна дейност към 31.12.	-	-

ПОКАЗАТЕЛИ	Сума (хил.лв.)	
	начислени	получени
а.	1	2
Приходи от лихви		
Лихви по предоставени заеми в т.ч.:		
Други лихви	11	
Обща сума на приходите от лихви	11	-
Общо финансови приходи	11	
Общо неполучени финансови приходи към 31.12.2012	11	

Отчет за паричния поток

Дружеството отчита и представя паричните потоци по прекия метод съгласно изискванията на СС 7.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Основна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

Отчет за собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на:
Нетна печалба и загуба за периода
Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода
Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите СС се признават директно в собствения капитал.
Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с СС 8.
Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците.
Настъпилите промени в резултат на всички изменение по всички елементи на собствения капитал.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Събития след датата на баланса

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изискванията на СС 10

Фундаментални грешки

През отчетния период не е констатирана грешка, свързана с представяне на финансово-счетоводната информация за предходен(ни) период(и).

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Несигурности

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с принципа на действащо предприятие.

Възнаграждение за одит

Съгласно чл.38 ал.5 от Закона за Счетоводството Дружеството оповестява, че възнаграждението за одит на ГФО за 2012 г. е в размер на 977,92 лева без ДДС.

“БАЛНЕА РИЗОРТС” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА
31.12.2012

V. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2012 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

(хи.л.лв.)

№:	Показатели:	2012	2011	2012/2011	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	-169	-137	-32	-23,4%
2	Нетен размер на приходите от продажби	-	60	-60	-100,0%
3	Собствен капитал	809	978	-169	-17,3%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	764	360	404	112,2%
5	Обща сума на активите	1573	1338	235	17,6%
6	Приходи	130	60	70	116,7%
7	Разходи	300	201	99	49,3%
8	Краткотрайни активи	401	117	284	242,7%
9	Налични краткотрайни активи	401	117	284	242,7%
10	Краткосрочни задължения	575	122	453	371,3%
11	Краткосрочни вземания	249	72	177	245,8%
12	Парични средства	152	45	107	237,8%
13	Платима сума през периода за погасяване на дългосрочни задължения	76	77	-1	-1,3%
14	Текущи задължения	651	199	452	227,1%
Рентабилност:					
15	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	N/A	-2,2833	N/A	N/A
16	Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0,2089	-0,1401	-0,0688	-49,1%
17	Коеф. на рентабилност на пасивите	-0,2212	-0,3806	0,1594	41,9%
18	Коеф. на капитализация на активите	-0,1074	-0,1024	-0,0050	-4,9%
Ефективност:					
19	Коеф. на ефективност на разходите	0,4333	0,2985	0,1348	45,2%
20	Коеф. на ефективност на приходите	2,3077	3,3500	-1,0423	-31,1%
Ликвидност:					
21	Коеф. на обща ликвидност	0,6974	0,9590	-0,2616	-27,3%
22	Коеф. на бърза ликвидност	0,6974	0,9590	-0,2616	-27,3%
23	Коеф. на незабавна ликвидност	0,2335	0,2261	0,0074	3,3%
24	Коеф. на абсолютна ликвидност	0,2335	0,2261	0,0074	3,3%
Финансова автономност:					
25	Коеф. на финансова автономност	1,0589	2,7167	-1,6578	-61,0%
26	Коеф. на задлъжнялост	0,9444	0,3681	0,5763	156,6%

Съставител:

А. Радоева

Ръководител:

А. Белев

Дата: 28.02.2013