

ПРИЛОЖЕНИЕ
към консолидирания финансов отчет за 2011 год.
на “СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД,
гр. София

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДПРИЯТИЯТА, ВКЛЮЧЕНИ В КОНСОЛИДИРАНИЯ ОТЧЕТ

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, 18200/1993 СГС. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков.

“СПЕКТЪР” АД е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 831431323 5909//1990 110. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: производство на всички видове издания, фотографска продукция, значки и сувенири, компютърни продукти, реклами, полиграфически изработки, търговия на едро и дребно, транспортни услуги, спедиционни и куриерски услуги, ремонт и поддържане на автомобилна и полиграфическа техника, книги, книгоразпространяване и външнотърговска дейност, организиране на спортни развлечения, включително и водни спортове и всякакви дейности, незабранени от закон.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Габриел Тодоров Тодоров.

“СПЕКТЪР КАРНЕГИ” ЕООД (наричано по-нататък още “дружеството”) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 201715479. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: поддръжка и управление на собствени и продибити недвижими имоти, в това число, но не само, извършване на СМР и СРР чрез работници и / или служители или наети трети лица с цел ремонт и текуща поддръжка на собствените недвижими вещи – сгради и отделни обекти; осигуряване на охрана и контрол на достъп на тези сгради; извършване на санитарно – хигиенни дейности в тези сгради – сезонни и ежедневни, отдаване под наем и за временно ползване, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от закона при спазване на всички лицензионни и регистрационни режими, когато действащото законодателство предвижда такива за съответната дейност

Дружеството се управлява и представлява от Управителя Камен Симеонов Алексиев.

Дружеството е учредено чрез отделяне от „Спектър” АД на 21.09.2011 г.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Консолидирания финансов отчет на групата е изготвен на база Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (ДВ, бр.30/2005 г., изм. и доп. с ПМС № 251/17.10.2007 г., обн. ДВ, бр.86/26.10.2007 г., в сила от 01 януари 2008 г.).

Отчетният период за изготвяне на консолидирания финансов отчет е 01 януари – 31 декември 2011 г. Представена е сравнителна информация и за предходния период на предприятието-майка. Датата на изготвяне на консолидирания отчет е 29 февруари 2012 г. и е идентична с датата на изготвяне на финансовия отчет на „Софийски имоти” ООД. Консолидираният финансов отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

III. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

1. Промени в НСФОМСП в сила от 01 януари 2008 г.

Считано от 01 януари 2008 год. бяха променени следните счетоводни стандарти, които дружеството прилага:

- СС1 Представяне на финансови отчети;
- СС2 Отчитане на стоково-материалните запаси;
- СС4 Отчитане на амортизациите;
- СС7 Отчети за паричните потоци;
- СС8 Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика;
- СС10 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет;
- СС12 Данъци от печалбата;
- СС16 Дълготрайни материални активи;
- СС17 Лизинг;
- СС18 Приходи;

- СС22 Отчитане на бизнескомбинации;
- СС24 Оповестяване на свързани лица;
- СС27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия;
- СС32 Финансови инструменти;
- СС36 Обезценка на активи;
- СС37 Провизии, условни задължения и условни активи;
- СС38 Нематериални активи; и
- СС40 Отчитане на инвестиционни имоти.

2. Счетоводни стандарти, които са в сила, но не са приложими за дружеството:

- СС9 Представяне на финансовите отчети за предприятия с нестопанска дейност;
- СС11 Договори за строителство;
- СС13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност;
- СС20 Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ;
- СС28 Отчитане на инвестициите в асоциирани предприятия;
- СС31 Отчитане на дялове в смесени предприятия;
- СС34 Междинно счетоводно отчитане; и
- СС41 Селско стопанство.

IV. СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на консолидирания финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводната политика на предприятието-майка е идентична с тези на „Спектър” АД и „Спектър Карнеги” ЕООД. Спазвани са принципите на историческа цена и действащо предприятие.

При изготвянето на консолидирания финансов отчет са използвани някои счетоводни оценки и допускания. Те се базират на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това реалните резултати могат да бъдат различни от тези оценки и допускания.

2. Сделки в чуждестранна валута

Консолидираният финансов отчет е изготвен и представен в български левове, която е отчетната валута на групата.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на чуждестранна валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на БНБ към датата на сделката. Закупената чуждестранна валута се оценява по курс на придобиване. Продадената чуждестранна валута се оценява по курс на продажба. Приходите и разходите, които възникват при уреждането на тези сделки, както и от преоценяването на валутни позиции в края на отчетния период, са признати в Консолидирания отчет за

приходите и разходите като “положителни/отрицателни разлики от промяна на валутни курсове”.

На 01 юли 1997 г. в България е въведен Валутен борд. Съгласно него стойността на българския лев е фиксирана в съотношение към евро 1EUR=1.95583 лв.

3. Приходи и разходи

Приходите се определят по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Приходите от продажби се признават както следва:

- продажба на продукция, стоки, материали, нематериални активи и дълготрайни материални активи – при фактуриране и прехвърляне на собствеността на продавача;
- продажби на услуги – в зависимост от етапа на завършеност и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени;
- лихви – текущо пропорционално на времева база;
- дивиденди – при установяване на правото за получаването им;
- лицензионни възнаграждения – съгласно договори.

Приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените разходи за нея.

4. Получени заеми

Получените заеми се признават първоначално по справедлива стойност на полученото. Последващото оценяване става на базата на амортизируема стойност, т.е. на подлежащото на връщане. Разходите за лихви се признават текущо в Отчета за приходите и разходите като “Разходи за лихви”.

5. Нематериални активи

Един актив се признава и отчита като нематериален актив, когато отговаря на определението за такъв, при придобиването му може надеждно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност. Тя включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всякакви преки разходи, понесени от предприятието с цел подготовката на актива за използването му, като:

- разходи за подготовка на мястото, където ще се използва активът;
- разходи по доставката – като транспортни, куриерски и др.;
- разходи за инсталиране;
- разходи за хонорари на програмисти, консултанти, икономисти и други специалисти.

Първоначалната оценка на вътрешносъздаден нематериален актив се получава като сбор от разходите, извършени в момента, в който активът за първи път е постигнал критериите за признаване – отговаря на определението за нематериален актив

(установим нефинансов ресурс без физическа субстанция със съществено значение при употреба, от която се очакват икономически ползи), на цената на придобиване може да се направи надеждна оценка и се очакват икономически изгоди за дружеството.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- програмни продукти – 5 години, 10 години или срок на договора;
- продукти от развойна дейност – до 10 години;
- интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева. Всички нематериални активи, придобити преди 01 януари 2008 г. с цена на придобиване под 700 лева, продължават да се отчитат като такива. Те са с обща балансова стойност 0 хил. лв.

6. Дълготрайни материални активи

Първоначалната оценка на всеки дълготраен материален актив става по цена на придобиване. Тази цена включва:

- покупната цена, включително невъзстановими мита и данъци, включително произтичащи от непризнат данъчен кредит във връзка с извършените преки разходи;
- всички разходи, които се отнасят пряко до привеждането на актива до мястото, където ще се използва, и в състоянието, в което ще се използва както е предвидено от ръководството на дружеството;
- първоначалната приблизителна оценка на разходите за демонтаж, преместване на актива и възстановяване на площадката, когато дружеството е поело задължение за извършването на такива разходи. Тези разходи се представят като провизия.

Разходи, които се отнасят пряко до придобиването на актива, са:

- за подготовка на обекта, например при изравняване на терен, върху който ще се строи сграда;
- за първоначална доставка и обработка – транспортни, за монтаж и други подобни;
- професионални хонорари – например на брокери, архитекти, инженери, адвокати, консултанти, нотариуси и други подобни.

Разходи, които не се включват в цената на придобиване са:

- разходи за пуск и други подобни предпроизводствени разходи;
- начални оперативни загуби;
- за обучение на персонала – за работа с нов актив, с нова категория клиенти;
- административни и други общи разходи.

Последващото оценяване на активите се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се представят в Отчета за приходите и разходите.

Разходи, които ще доведат до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от използването на актива се прибавят към стойността му. Всички други последващи разходи се отчитат като текущи през периода, през който са направени.

Амортизацията се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- сгради и съоръжения – 25 години;
- машини – 10 години;
- оборудване – 5 години;
- товарни автомобили – 10 години;
- транспортни средства, различни от автомобили: плавателни – 10 години и други – 6,67 години;
- компютри и периферия – 5 години;
- автомобили и други – 6,67 години.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева. Всички дълготрайни материални активи, придобити преди 01 януари 2008 г. с цена на придобиване под 700 лева, продължават да се отчитат като такива. Те са с обща балансова стойност 5 хил. лв.

7. Лизингови договори

Когато дружество от групата е лизингополучател

При финансов лизингов договор групата отчита наетия актив по по-ниската от справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания. В баланса се признава и задължение в размер на определената в договора обща сума на наемните плащания. Разликата се признава за финансов разход за бъдещи периоди, който се отчита като текущ финансов разход през периода на договора. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират като останалите амортизируеми активи.

При експлоатационен лизингов договор дружествата отчитат като разходи за външни услуги плащанията за наем на актив.

8. Обезценка на активите

Към датата на съставяне на консолидирания баланс се преразглежда балансовата стойност на активите с цел да се определи дали има индикации, стойността на даден актив да е обезценена.

Прави се индивидуална преценка за всеки актив и в случаите, когато възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, то последната следва да бъде намалена и сумата се отчита като загуба от обезценка.

Възстановимата стойност е по-високата стойност от нетната продажна цена и стойността в употреба на един актив.

9. Финансови активи

Финансови активи са парични средства и следните категории финансови инструменти: кредити и вземания, първоначално възникнали в групата; финансови активи, държани за търгуване; финансови активи, държани до настъпване на падеж и финансови активи, обявени за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от намеренията на дружествата.

Финансовите активи се признават на датата на сделката. Това става първоначално по себестойност, равна на даденото за вложението, вкл. разходите по извършване на сделката.

Отписването на финансов актив става когато се реализират правата, настъпи отказ от правата или изтече срокът за реализиране на правата.

Към датата на съставяне на консолидирания баланс дружествата извършват тестове за обезценка и при наличие на признаци за обезценка признават загуби от обезценка.

10. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси включват материали, продукция, стоки и незавършено производство. В себестойността им се включват всички разходи по закупуване и преработка и други разходи, пряко свързани с тях. Към края на всеки отчетен период стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от балансовата стойност или нетната реализируема стойност. Сумата на обезценката се признава като загуба от обезценка.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с необходимите разходи за завършване и продажба. В случай, че в предходни периоди е била признавана загуба от обезценка и се окаже, че новата нетна реализируема стойност е по-висока, то се признава възстановяване на загуба от обезценка, което не може да надвишава вече признатата загуба от обезценка.

Методът за оценка на стоково-материалните запаси при тяхното отписване е "средно-претеглен", при който средно претеглената стойност за всяка единица стоково-материален запас се определя от сбора на средно претеглената стойност на наличните сходни стоково-материални запаси в началото на периода и стойността на сходните, закупени или произведени през периода стоково-материални запаси, който сбор се разделя на количеството на сходните стоково-материални запаси - носители на тези стойности. Средната стойност се изчислява към момента на разходване на запасите. При продажби балансовата им стойност се признава като разход през периода на признаване на прихода от продажба.

11. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвнесен или дължим

данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна ставка на база облагаемия доход за годината.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано в консолидирания финансов отчет.

Пасиви по отсрочени данъци се представят в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които активът да се реализира.

12. Парични наличности и парични еквиваленти

Дружествата представят като парични наличности своите налични пари в брой и в срочни или безсрочни депозити. Парични еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са леснообратими в парични наличности.

13. Капитал

Регистрираният капитал отразява номиналната стойност на акциите и дяловете на групата. Натрупаната печалба (загуба) от минали години включва неразпределената печалба и непокрытата загуба от минали години.

Резервите са:

- законови;
- от последващи оценки;
- други.

14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружествата от групата не са разработили програми за доходи след напускане на персонала.

Отчитат се като краткосрочни, задълженията към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на отчета, както и неизплатените заплати.

15. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват: възникнали първоначално пасиви (търговски и по финансов лизинг); финансови пасиви, държани за търгуване и финансови пасиви, държани до настъпване на падеж.

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при посмането им. Оценяват се първоначално по себестойност, равна на справедливата стойност на полученото за вложението, вкл. всички разходи по сделката.

Последваща оценка на финансовите пасиви е по амортизируема стойност, с изключение на държаните за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност.

Финансов пасив се отписва, когато се погасят задълженията, настъпи отмяна на задълженията или изтече срокът за уреждане на задълженията.

Получените банкови заеми се признават по сумата, подлежаща на плащане. Лихвите по заемите се отчитат като текущи финансови разходи. Таксите за управление на дългосрочни заеми се разсрочват пропорционално на времева база за срока на заема.

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения, произтичащи от минали събития, уреждането на които се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения.

Сумата, призната като провизия, е най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждане на задължението.

Провизиите се преразглеждат всяка година към датата на баланса и при необходимост стойността им се коригира.

Групата от предприятия не отчита в консолидирания баланс условни активи и условни пасиви, а ги представя извън баланса.

17. Приблизителни счетоводни стойности, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика

Приблизителните стойности подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат на допълнително натрупан опит или последващо развитие.

Ефектът от промяната на приблизителните счетоводни стойности се включва при определянето на печалбата или загубата, както следва:

- а) за периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- б) за периода на промяната и бъдещите периоди—ако промяната засяга и тях.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за приходите и разходите, която е била използвана за приблизителната стойност преди това.

Фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация от предходния отчетен период следва да се преизчисли.

Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

Промени в счетоводната политика се извършват само когато това се изисква по закон, от счетоводни стандарти, или ако промяната ще доведе до по-подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятията.

Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната трябва да бъде отразена като корекция на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация трябва да бъде преизчислена. Разликата от преизчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се посочва като корекция на неразпределената печалба (непокритата загуба).

Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определена.

Промяната в счетоводната политика, произтичаща от приемането на нов или от изменението или допълнението на съществуващ счетоводен стандарт, се отчита съгласно изискванията, посочени в новия или в измененния счетоводен стандарт, ако такива са определени. Когато в съответния счетоводен стандарт не са определени изисквания за отчитане на промяната в счетоводната политика, тя се отчита съгласно изискванията на СС 8.

V. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

1. Дълготрайни материални активи

Балансовата стойност към началото и края на отчетния период по групи дълготрайни материални активи е както следва:

	2011 г.	2010 г.
Земи	53	
Сгради	292	
Машини, производствено оборудване и апаратура	4 539	
Съоръжения и други	909	
ДМА в процес на изграждане	886	1 007
Предоставени аванси за изграждане на ДМА	58	9

В статията "Съоръжения и други ДМА" е посочена балансовата стойност на следните материални дълготрайни активи:

- Транспортни средства – 659
- Компютри и периферия - 116
- Стопански инвентар - 114
- Други ДМА - 20

Дълготрайните материални активи в процес на изграждане включват:

- придобити през 2009 г. и 2011 г. недвижими имоти, които към 31.12.2011 г. имат Удостоверение за ползване, но не са въведени в

експлоатация поради продължаващите довършителни работи – 779 хил. лв.;

- придобити през 2009 г., но невъведени в експлоатация имоти, които са на етап „Груб строеж“ към 31.12.2011 г. – 55 хил. лв.;
- обзавеждане, което е закупено, но не е въведено в експлоатация към 31.12.2011 г. – 52 хил. лв..

Общата сума на поетите ангажменти за придобиване на ДМА е 58 хил. лв., които са платени за довършителни работи.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА към 31.12.2011 г. е общо 365 хил. лв., по групи активи, както следва :

Машини, производствено оборудване и апаратура	171
Компютри и периферия	102
Стопански инвентар	77
Транспортни средства	15

Към 31.12.2011 г. върху недвижимите имоти на дружествата няма учредени вещни права, същите не са обременени от вещни тежести.

Към 31.12.2011 г. върху движимите вещи, собственост на дружествата, няма учредени залози и наложени запори.

Няма временно извадени от употреба дълготрайни материални активи.

2. Нематериални активи

Балансовата стойност към началото и края на отчетния период по групи нематериални дълготрайни активи е както следва:

	2011 г.	2010 г.
Програмни продукти и други подобни активи	166	
Търговски марки	11	15
Други НДА	6	

Всички тези активи са посочени в статията “Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи”.

Отчетната стойност на напълно амортизираните нематериални активи е както следва (по групи активи):

Програмни продукти – 5 хил. лв.

В групата няма нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Не се ползват в дейността нематериални активи, които са чужда собственост.

3. Дългосрочни финансови активи

Дългосрочните финансови активи в консолидирания финансов отчет са инвестиционни имоти (земи и сгради), собственост на "Софийски имоти" ООД, които са отдадени под наем на трети лица.

Балансовата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти е както следва:

31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
5 811 хил. лв.	5 512 хил. лв.

Върху един от инвестиционните имоти има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като не се получава икономическа изгода от притежаването му.

Първоначалната оценка на инвестиционните имоти става по начина, описан в раздела за дълготрайни материални активи.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва както следва:

Земи – по модела на цената на придобиване, аналогично на посоченото в раздела за дълготрайни материални активи.

Сгради – по модела на цената на придобиване, аналогично на посоченото в раздела за дълготрайни материални активи.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- Инвестиционни имоти от типа сгради - 25 години;
- Инвестиционни имоти от типа съоръжения - 25 години.

През 2011 г. не са отчетени приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти.

През 2011 г. Дружеството е увеличило стойността на инвестиционен имот сграда, находяща се в с. Бистрица, вилна зона „Малинова долина“ №999 с 1 хил. лв., в резултат на приключването на довършителните работи по сградата, които бяха отчетени като "МДА в процес на изграждане".

VI. Финансови инструменти

1. Вземания

Видове вземания	към 31.12.2011	към 31.12.2010
-----------------	----------------	----------------

	г. в хил.лв.	г. в хил.лв.
Вземания по продажби	736	52
Вземания от клиенти по съдебни спорове	47	
Вземания от доставчици	27	3
Други	91	4
ОБЩО	901	59

Вземанията са представени по стойността им при възникване, намалена с отчетената обезценка към 31.12.2011 г. в размер на 167 хил. лв. Обезценени са всички вземания от клиенти, възникнали преди 2011 г. и непогасени към датата на финансовия отчет, включително такива, за които са предприети съдебни действия. Всички вземания в счетоводния баланс са краткосрочни.

Вземанията от клиенти са 557 хил. лв. от клиенти в страната и 179 хил. лв. от клиенти в чужбина.

Вземанията от доставчици са както следва: 20 хил. лв. платен аванс за услуги в страната, 6 хил. лв. – платени депозити на доставчици и 1 хил. лв. – надплатени суми на доставчици в чужбина.

Другите вземания представляват 69 хил. лв. данъчни вземания, 9 хил. лв. – вземания по съдебен спор, свързан с имот, 5 хил. лв. – предоставен заем на служител и 8 хил. лв. начислени, неплаждирани лихви по срочни депозити в банки.

2. Данъчни вземания

Видове вземания	към 31.12.2011 г. в хил. лв.	към 31.12.2010 г. в хил. лв.
Надвнесен корпоративен данък	68	
Надвнесени други данъци	1	
ОБЩО	69	

3. Парични средства

Видове парични средства	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Парични средства в банки	1 398	465
Парични средства в брой	283	7
ОБЩО	1 681	472

4. Разходи за бъдещи периоди

Видове разходи за бъдещи периоди	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Финансови разходи за бъдещи периоди	115	
Краткосрочни финансови разходи за бъдещи периоди	71	
Дългосрочни финансови разходи за бъдещи периоди	44	
Други разходи за бъдещи периоди в т. ч.:	44	7
застраховки	31	7

абонаменти и други	13	
ОБЩО	159	7

5. Краткосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2011 г. в хил. лв.	към 31.12.2010 г. в хил. лв.
Задължения към доставчици	869	18
Задължения по заеми към нефинансови предприятия	6 149	5 046
Задължения по заеми към финансови предприятия	96	
Задължения по получени аванси	87	15
Други задължения	135	5
ОБЩО	7 337	5 084

Задълженията по краткосрочни заеми към нефинансови предприятия представляват главници по Договори за краткосрочни заеми в размер на 5 106 хил. лв. и начислена, но неплатена лихва към 31.12.2011 г. в размер на 1 043 хил. лв.

Задълженията по заеми към финансови предприятия – 96 хил. лв., представляват частта от главницата, дължима за плащане до 31.12.2012 г. по Договор за търговски заем, предоставен от лизингово дружество за срок от 60 месеца до 01.08.2013 г. Лихвата по заема се начислява и изплаща ежемесечно и за 2011 г. тя е в размер на 7 хил. лв.

Краткосрочните задължения по получени аванси са за полиграфическа продукция, от които 76 хил. лв. от клиенти в страната и 11 хил. лв. от клиенти в чужбина.

Другите краткосрочни задължения са както следва:

- към клиенти – 71 хил. лв.;
- към персонала, по трудови правоотношения – 35 хил. лв.;
- към осигурители организации – 15 хил. лв.
- данъчни задължения – 14 хил. лв., в т. ч.:
 - за ДДС – 8 хил. лв.;
 - за данък върху доходите на физически лица – 4 хил. лв.;
 - за корпоративен данък – 2 хил. лв.

6. Дългосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2011 г. в хил. лв.	към 31.12.2010 г. в хил. лв.
Задължения по заеми към финансови предприятия	73	
Задължения по получени заеми	35	2 135
Задължения към доставчици	135	157
ОБЩО	243	2 292

Дългосрочните задължения по заеми към финансови предприятия – 73 хил. лв., представляват частта от главницата, дължима за плащане от 01.01.2013 г. до 01.08.2013 г. по Договор за търговски заем.

VII. Лизинг

1. Финансов лизинг

Към 31 декември 2011 г. дружествата от групата имат 7 договора за финансов лизинг. По 2 от тях дружествата са наематели на 2 броя автомобили, а по останалите 5 договора - на полиграфическо оборудване.

Автомобилите са включени в групата на транспортните средства при дълготрайните материални активи, а полиграфическото оборудване - в "Машини, производствено оборудване и апаратура". Към някои от машините е придобит и софтуер за управлението им, който е включен към нематериалните дълготрайни активи, а именно към програмните продукти и права. Балансовата стойност на активите по договорите за лизинг е общо в размер на 3 365 хил. лв., съответно:

- Машини и оборудване - 3 232 хил. лв.;
- Транспортни средства - 93 хил. лв.;
- Програмни продукти и права - 40 хил. лв.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2011 г. са както следва:

	до 1 година (хил.лв.)	от 1 до 5 години (хил.лв.)	общо (хил.лв.)
Стойност	811	1 179	1 990

Стойността на бъдещите минимални лизингови плащания не е представена дисконтирано, тъй като ръководството счита, че дисконтовият фактор не е съществена величина.

Финансовите разходи за бъдещи периоди по договорите за финансов лизинг са както следва:

	2011 г. (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Финансови разходи за бъдещи периоди	115	182

2. Експлоатационен лизинг

Разходите по експлоатационен лизинг са направени във връзка с договор за наем на терен в размер на 14 хил. лв., договор за наем склад – 25 хил. лв. и наем на автомобили – 1 хил. лв., общо:

	2011 г. (хил.лв)	2010 (хил. лв.)
Разходи за наем	40	13

VIII. Стоково-материални запаси

Видове стоково-материални запаси	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Материали, т.ч.:	381	3
Основни материали	317	
Спомагателни материали	36	
Резервни части и гориво	18	
Материали за удостоверителни услуги	1	
Други материали	9	3
Стоки	50	19
Продукция	24	
Незавършено производство	24	
ОБЩО	479	22

По нетна реализируема стойност са представени материали с отчетна стойност 381 хил. лв. и стоки на стойност 50 хил. лв..

IX. Капитал

Към 31.12.2011 г. основният капитал на групата е в размер на 2 031 хил. лв. Предприятието-майка „Софийски имоти” ООД притежава 99,49% от капитала на „Спектър” АД.

X. Доходи на персонала

Към 31 декември 2011 г. персоналят в групата от предприятия е 134 човека.

1. Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Разходи за заплати	463	4
Разходи за социални осигуровки	95	1
ОБЩО	558	5

2. Задължения към персонала и към осигурителни институции

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Текущи задължения към персонала за заплати	33	0
Задължения към персонала по неизползвани отпуски	2	1
Текущи задължения към осигурителни институции	15	
Задължения към осигурителни институции по		

неползвани отпуски		
ОБЩО	50	1

XI. Приходи

Видове приходи	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Приходи от продажби на продукция	5 377	
Приходи от предоставени услуги	436	909
Приходи от продажби на стоки	128	1
Други приходи, в т. ч. от:	374	
продажби на дълготрайни материални активи	212	
продажби на опадъчни материали	140	
продажби на суровини и материали	8	
дълготрайни активи, намерени при инвентаризация	9	
излишъци на материали	4	
отписани задължения		
последващи оценки	1	
ОБЩО	6 315	910

Приходите от продажби на продукция са от продажби на полиграфическа продукция – 5 353 хил. лв. и от продажби на печати - 24 хил. лв.

Приходите от предоставени услуги са от:

- предоставени под наем инвестиционни имоти – 90 хил. лв.;
- предоставени за ползване търговски марки – 92 хил. лв.;
- транспортни услуги – 104 хил. лв.;
- отдаване под наем на помещения – 75 хил. лв.;
- доставка на удостоверителни услуги - 63 хил. лв.;
- отдаване под наем на транспортни средства – 9 хил. лв.
- предоставяне на книговезки услуги и предпечатна подготовка - 2 хил. лв.;
- приходи от комисионни по договори - 1 хил. лв.

XII. Разходи

1. Разходи за външни услуги

Видове	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Разходи за наеми	40	13
Разходи за услуги по лакиране, ламиниране, експониране и други свързани с полиграфическата продукция	94	
Разходи за ремонт и техническо поддържане на МДА	33	
Разходи за застраховки	64	8
Разходи за реклама	60	

Разходи за доставка на електрическа енергия	2	
Разходи за телекомуникационни услуги	29	
Разходи за консултантски услуги	57	11
Разходи за такси и разрешителни	22	
Разходи за транспорт, куриерски и пощенски	72	
Разходи за данъци и такси	60	42
Разходи за независим финансов одит	9	2
Разходи за обезвреждане на опасни отпадъци	9	
Разходи за абонаменти	14	6
Други разходи за външни услуги	84	220
ОБЩО	649	302

2. Други разходи

Видове	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Балансова стойност на продадени активи	324	1
Разходи за обезценка на вземания	167	
Разходи за липси и брак на материални запаси	38	
Разходи за командировки извън страната	16	
Разходи за представителни цели	6	
Разходи за работно облекло	5	
Разходи за обучения, курсове, семинари	3	
Други разходи	2	
ОБЩО	561	1

XIII. Финансови приходи и разходи

1. Финансови приходи и разходи

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Приходи от лихви по разплащателни сметки и депозити	57	9
Разходи за лихви в т.ч.:	(449)	(495)
по финансов лизинг	(78)	
по заеми	(371)	(495)
Разходи от промени във валутните курсове	(3)	(1)
Други финансови разходи	(14)	(1)
ОБЩО	(409)	(488)

XIV. Данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на данъчна ставка за 2011 г. в размер на 10% (2010 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходите и разходите са равнени както следва:

	2011	2010
--	------	------

	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Финансов резултат за периода преди данъци	(891)	(138)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	0	0

Към 31.12.2011 г. е отчетен пасив по отсрочени данъци в размер на 104 хил. лв.

XV. Сделки със свързани лица

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е свързано лице чрез общи собственици (съдружниците и Управители на дружеството Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков са съдружници в следните дружества, с които има осъществявани сделки през отчетния период:

- “РЕЗОН” ООД
- “БУЛИНФО” ООД
- “ЦЕНТЪР ЗА ПРЕВОДИ - РЕЗОН” ЕООД
- “ИМОТ. БГ” ООД

От 2011 г. „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е собственик на 99.49% от капитала на “СПЕКТЪР” АД, което от своя страна е собственик на капитала на „СПЕКТЪР КАРНЕГИ” ЕООД.

През 2011 г. са извършени следните сделки със свързани лица, при които не са прилагани специални условия:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Продажби на полиграфическа продукция	609	
Приходи от лицензионни възнаграждения	92	104
Приходи от наем на помещения и инвестиционни имоти	92	804
Приходи от предоставени под наем автомобили	10	
Приходи от комисиони	1	
Предоставени удостоверителни услуги	1	
Разходи за лихви по заеми	185	382
Платени главници по заеми	30	547
Платени лихви по заеми	28	131

Основен клиент на полиграфическа продукция е “РЕЗОН” ООД - 608 хил. лв. и “Център за преводи - Резон” ЕООД - 1 хил. лв.

Приходите от лицензионни възнаграждения произтичат от предоставените на “Резон” ООД по Договори за лицензия, търговски марки “Софийски имоти” и “imot.bg”, собственост на групата. Лицензионните възнаграждения по двата договора се определят на 10% от реализираните от лицензополучателя (Резон” ООД) приходи от услуги и продажби на издания, посети търговските марки “Софийски имоти” и

„imot.bg“. Приходите от търговската марка „Софийски имоти“ са в размер на 68 хил. лв., а от търговската марка „imot.bg“ – 24 хил. лв.

Приходите от наем на помещения са от:

- „Резон“ ООД - 36 хил. лв., от които 34 хил. лв. са платени авансово, а 2 хил. лв. са получени по друг договор за наем;
- „Булинфо“ ООД - 4 хил. лв.

В края на периода групата има задължение в размер на 16 хил. лв. с ДДС към „Резон“ ООД, поради смяна на собствеността на отдадените под наем помещения от 21.09.2011 г. и невръщане на неусвоената част от аванса за наем към 31.12.2011 г.

Получени са и приходи от наем на инвестиционни имоти, по Договори за наем с „Център за преводи - Резон“ ЕООД в размер на 25 хил. лв. за 2011 г..

С „Резон“ ООД са сключени Договори за наем на инвестиционните имоти, върху които през предходните отчетни периоди имаше учредени вещни права на ползване. Приходите от наем на тези имоти за 2011 г. възлизат на 9 хил. лв. Сумата за наем на този инвестиционни имоти е предплатена за цялата 2011 г. и е признавана текущо през месеците като приход от наем.

През 2011 г. е прекратен Договор за наем на автомобил марка „Ситроен Берлинго“, предоставен за ползване на „Резон“ ООД. Отчетени са текущи приходи от услуги в размер на 10 хил. лв. за 2011 г., които са платени изцяло към 31.12.2011 г.

Получените приходи от комисионни са главно от „Резон“ ООД - 1 хил. лв., по договор за комисионни услуги.

На всички свързани лица са предоставени удостоверителни услуги (електронни подписи) на обща стойност 1 хил. лв.

Начислените разходи за лихви по заеми са както следва:

- към „Имот.БГ“ ООД – 177 хил. лв.;
- към „Резон“ ООД – 6 хил. лв.;
- към „Булинфо“ ООД – 2 хил. лв..

Платените главници по заеми са към:

- „Булинфо“ ООД – 30 хил. лв..

Платените лихви по заеми са към:

- „Имот.БГ“ ООД – 20 хил. лв., частично платена дължима лихва към 31.12.2010 г.;
- „Булинфо“ ООД – 8 хил. лв., платена лихва дължима към 31.12.2010 г. и начислената лихва за периода 01.01.2011 г. - 14.07.2011 г.

През 2011 г. са извършени сделки с членовете на органите на управление и административния персонал както следва:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)

Изплатени заплати и хонорари	47	3
Изплатени осигуровки	13	1

Към 31 декември 2011 г. има неуредени разчети със свързани лица както следва:

	вземания (хил.лв.)	задължения (хил.лв.)
“Резон” ООД	25	173
“Имот.БГ” ООД		3 571
Членове на органите за управление		135
Административен персонал		5

XVI. Приблизителни счетоводни стойности, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика

През 2011 г. няма промени в счетоводната политика на групата, която е синхронизирана за всички предприятия.

XVII. Събития, настъпили след датата на консолидирания баланс

Не са настъпили събития след датата на консолидирания баланс, които да окажат съществено влияние върху годишния финансов отчет на групата предприятия.

XVIII. Политика на ръководството по отношение на риска

Деятелността на групата създава предпоставки за излагане на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това дружествата не ползват финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата от предприятия, са изброени по-долу.

1. Валутен риск

Сделките на дружествата се осъществяват в български лева, а тези в чуждестранна валута са в евро и излагат дружествата на валутен риск до толкова до колкото се касае до стабилността на двете валути.

2. Лихвен риск

Групата от предприятия е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по привлечените средства, които са с променлив лихвен процент.

3. Кредитен риск

Излагането на групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на консолидирания баланс.

Ръководството счита, че всички финансови активи на групата са с висока кредитна оценка.

Групата от предприятия няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Редовно се следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи и тази информация се използва за контрол на кредитния риск.

По отношение на търговските и други вземания групата не е изложена на значителен кредитен риск.

Кредитният риск относно паричните средства и краткосрочните финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока оценка на кредитния рейтинг.

XIX. Други оповестявания

Информация съгл. чл. 38, ал. 5 от Закона за счетоводството

Дружеството е начислило суми за ползваните услуги от регистрираните одитори както следва:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Независим финансов одит	8	2
ОБЩО	8	2

Към 31.12.2011г. няма висящи съдебни и арбитражни дела против групата от предприятия.

XX. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет за 2011 г. на групата е официално одобрен за публикуване на 11 март 2012 г. от Управителите.

Съставител: Латинка Ангелова Колева-Занева

Ръководител: Камен Симеонов Алексиев

