Глориент Инвестмънт БГ ООД

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2011

С независим одиторски доклад

Съдържание

Годишен доклад на дейността 1
Доклад на независимия одитор 4
Отчет за финансовото състояние 6
Отчет за всеобхватния доход 8
Отчет за промените в собствения капитал 9
Отчет за паричните потоци 11
Бележки към финансовия отчет 12

Годишен доклад на дейността

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Глориент Инвестмънт БГ ООД ("Дружеството") е регистрирано на 18 юли 2006 г. с основна дейност изграждане и отдаване под наем на недвижими имоти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултат от дейността на Дружеството

Глориент Инвестмънт БГ ООД е дружество, създадено с цел развитие на инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти. През 2006 г. Дружеството започва дейността си с покупка на земи и сграден фонд от различни компании. В периода от 2006 г. до момента Дружеството изгражда три търговски парка – в Плевен, Кърджали и София, с обща разгъната застроена площ от 49 хил.кв.м. Основните наематели на Дружеството са Баумакс, Практикер, Билла, Рода и Техномаркет.

Приходите на Дружеството се формират основно от наеми, което обяснява тяхното равномерно разпределение по месеци. Разходите на Дружеството са свързани главно с оперирането на инвестиционните имоти, което също не предполага ясно изразена сезонност и значими флуктуации през годината. Общият приход за 2011 г. е в размер на 21,324 хил. лв., оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, са 2,661 хил. лв., разходите за амортизация на инвестиционните имоти са 4,051 хил. лв., а административните разходи са 1 288 хил. лв. Нетният резултат за 2011 г. е 10,304 хил. лв.

Политика по опазване на околната среда

Съгласно българското законодателство, на всеки строителен проект се прави оценка за въздействието върху околната среда и водите. Дружеството се съобразява с всички законови изисквания по опазване на околната среда.

Социална политика

Дружеството има 41 служители, наети по трудов договор. Брутният размер на изплатените работни заплати и осигуровки през годината е 952 хил. лв.

Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2012 г. инвестиционната дейност ще продължи с търсенето на възможности за развитие на сходни на вече реализираните проекти.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност през 2011 година.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2011 г. собствениците на капитала са Елан БИСИ – ЕС Б.В. (40% от капитала), Христо Владимиров Кусев (28.5%), Николай Иванов Китов (28.5%) и Мина Иванова Китова (3%).

УПРАВЛЕНИЕ

През 2011 г. няма промяна на Ръководството на Дружеството. През 2011 г. Ръководството е получило възнаграждение в размер на 274 хил.лв.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството няма клонове извън мястото на управление. Управлението и дейността на Дружеството се извършва от мястото на регистрация. Във връзка с поддръжката на сградния фонд на магазините Техномаркет са назначени служители по места.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на следните финансови рискове: пазарен риск, валутен риск, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск и оперативен риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Дружеството осъществява дейността си в България, няма сделки във валути, различни от евро и лева и поради факта, че е налице фиксиран курс на българския лев към евро, Дружеството е изложено на минимален валутен риск.

Дружеството притежава значителни по размери лихвоносни финансови пасиви и по тази причина е изложено на рискове от промяна на лихвените нива. Преобладаващата част от финансовите пасиви на Дружеството са с плаващи лихвени проценти. Към 31 декември 2011 г. Дружеството поддържа портфолио от финансови пасиви само с плаващи лихвени проценти. Към датата на настоящите финансови отчети финансовите пасиви са на стойност 84,683 хил. лв. (2010: 97,173 хил. лв.). Финансовите пасиви с променлив лихвен процент излагат Дружеството на риск от промяна на паричните потоци в следствие на промени в лихвените нива.

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и възможности за допълнително финансиране с кредити.

Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2012 г.

Задачите за следващата година се концентрират върху оптимизация на дейността и завършване на обектите, започнати през предходните години. Във връзка с постигането на стопанските цели не се очаква съществена промяна в нивото на приходите и разходите през годината.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2011 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на съставяне на настоящия доклад за дейността.

Христо Кусев

Управител

Глориент Инвестмънт БГ ООД

20 март 2012 г.

гр.София

КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собствениците на
Глориент Инвестмънт БГ ООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Глориент Инвестмънт БГ ООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, 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. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията 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 отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

КПМГ България ООД, българско дружество с ограничена отговорност и фирма-членка на КПМГ мрежата от независими фирми-членки, филиали на КПМГ Интернешънъл Кооператив ("КПМГ Интернешънъл"), швейцарско юридическо лице.

Вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията ЕИК 040595851

IBAN BG06 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBBBGSF
Райфайзенбанк (България) ЕАД

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2010 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 20 март 2012, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

КПМГ България ООД

София, 20 март 2012 година

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	*Бележка*	31 декември 2011	31 декември 2010
Активи			
Инвестиционни имоти	*12*	124,143	128,084
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	*13*	228	106
Нетекущи нематериални активи	*14*	44	57
Предоставени аванси за придобиване на нетекущи активи	*12,13*	50	119
Отсрочени данъчни активи	*15*	306	317
Общо нетекущи активи		124,771	128,683
Търговски и други вземания	*16*	724	1,773
Предплащания за текущи активи	*17*	35	42
Корпоративен данък за възстановяване	*18*	-	16
Парични средства и еквиваленти	*19*	7,683	4,521
Общо текущи активи		8,442	6,352
Общо активи		133,213	135,035

Бележките на страници 12 до 44 са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

В хиляди лева	*Бележка*	31 декември 2011	31 декември 2010
Собствен капитал			
Регистриран капитал	*20*	501	501
Резерви	*20*	(118)	(85)
Печалби и загуби		47,430	37,126
Общо собствен капитал		47,813	37,542
Пасиви			
Заеми и кредити	*21, 26*	16,877	31,813
Дългосрочни задължения за заем от трети лица	*21, 26*	31,643	-
Дългосрочни задължения за заем от свързани лица	*21, 26, 30*	21,095	52,932
Деривативи	*26*	118	85
Отсрочени приходи	*22*	90	94
Други нетекущи задължения	*24*	100	70
Общо нетекущи пасиви		69,923	84,994
Заеми и кредити	*21, 26*	14,950	12,228
Търговски и други задължения	*23*	449	109
Краткосрочни задължения за заем от свързани лица	*21,26,30*	-	100
Текущи данъчни задължения	*25*	51	34
Корпоративен данък за внасяне	*18*	10	-
Задължения по финансов лизинг	*21,26*	-	15
Задължения към персонала и осигурителни институции		17	13
Общо текущи пасиви		15,477	12,499
Общо пасиви		85,400	97,493
Общо собствен капитал и пасиви		133,213	135,035

Бележките на страници 12 до 44 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

Златина Костадинова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2011	2010
Приходи от наеми и свързани услуги	*6*	21,324	18,862
Други приходи	*7*	474	42
Разходи за амортизация на инвестиционни имоти	*12*	(4,051)	(3,985)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	*8*	(2,661)	(1,471)
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	*12*	-	(3,149)
Резултат от дейност с инвестиционни имоти		15,086	10,299
Административни разходи	*9*	(1,288)	(947)
Резултат от оперативна дейност		13,798	9,352
Финансови разходи		(2,590)	(2,435)
Финансови приходи		241	146
Нетни финансови разходи	*10*	(2,349)	(2,289)
Печалба преди данъци		11,449	7,063
Разходи за данъци	*11*	(1,145)	(706)
Печалба за периода		10,304	6,357
Друг всеобхватен доход			
Ефективна част от промените в справедливата стойност при хеджиране на парични потоци	*20, 26*	(33)	(14)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		(33)	(14)
Общо всеобхватен доход за периода		10,271	6,343

Бележките на страници 12 до 44 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

Златина Костадинова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	*Бележка*	Регистриран капитал	Резерв от хеджиране	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2010	*20*	501	(71)	30,769	31,199
Общо всеобхватен доход за периода					
Печалба		-	-	6,357	6,357
Друг всеобхватен доход					
Ефективна част от промените в справедливата стойност при хеджиране на парични потоци, нетно от данък	*20, 26*	-	(14)	-	(14)
Общо друг всеобхватен доход		-	(14)	-	(14)
Общо всеобхватен доход за периода		-	(14)	6,357	6,343
Баланс на 31 декември 2010	*20*	501	(85)	37,126	37,542

Бележките на страници 12 до 44 са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за промените в собствения капитал (продължение)

В хиляди лева	*Бележка*	Регистриран капитал	Резерв от хеджиране	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2011	*20*	501	(85)	37,126	37,542
Общо всеобхватен доход за периода					
Печалба		-	-	10,304	10,304
Друг всеобхватен доход					
Ефективна част от промените в справедливата стойност при хеджиране на парични потоци, нетно от данък	*20, 26*	-	(33)	-	(33)
Общо друг всеобхватен доход		-	(33)	-	(33)
Общо всеобхватен доход за периода		-	(33)	10,304	10,271
Баланс на 31 декември 2011	*20*	501	(118)	47,430	47,813

Бележките на страници 12 до 44 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

Златина Костадинова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Красимир Халджидиев
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2011	2010
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		28,218	22,204
Плащания към доставчици		(2,961)	(1,541)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(877)	(789)
Плащания/постъпления за данъци, нетно		(6,005)	(4,343)
Други плащания		(38)	(68)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		18,337	15,463
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(95)	(56)
Придобиване на инвестиционни имоти		(155)	(7,621)
Продажба на съоръжения – инвестиционни имоти		59	-
Получени лихви		228	151
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		37	(7,526)
Финансова дейност			
Получени банкови заеми		-	5,606
Плащания по заеми		(12,210)	(10,595)
Плащания по финансов лизинг		(114)	(31)
Плащания на лихви		(2,841)	(1,633)
Плащания по суапови договори		(34)	(46)
Други плащания		(13)	(38)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(15,212)	(6,737)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		3,162	1,200
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		4,521	3,321
Печалба/(загуба) от валутна преоценка на парични средства		-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	*19*	7,683	4,521

Бележките на страници 12 до 44 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

Златина Костадинова
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност 13
2) База за изготвяне 13
3) Значими счетоводни политики 13
4) Определяне на справедливите стойности 24
5) Управление на финансовия риск 25
6) Приходи от наем и свързани услуги 28
7) Други приходи 28
8) Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти 28
9) Административни разходи 28
10) Финансови приходи и разходи 29
11) Разходи за данъци 29
12) Инвестиционни имоти 30
13) Имоти, машини, съоръжения и оборудване 32
14) Нематериални активи 33
15) Отсрочени данъчни активи и пасиви 34
16) Търговски и други вземания 34
17) Предплащания за текущи активи 34
18) Корпоративен данък 34
19) Пари и парични еквиваленти 35
20) Капитал и резерви 35
21) Заеми 36
22) Отсрочени приходи 38
23) Търговски и други задължения 38
24) Други нетекущи задължения 38
25) Текущи данъчни задължения 39
26) Финансови инструменти 39
27) Оперативен лизинг 42
28) Ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване 43
29) Условни задължения 43
30) Свързани лица 43
31) Събития след датата на отчетния период 44

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

Глориент Инвестмънт БГ ООД („Дружеството") е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175114969. Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Искърско шосе" №7.

Дружеството се управлява и представлява от Христо Владимиров Кусев.

Основната дейност на Дружеството е покупката на терени, строителството на сгради и отдаването им дългосрочно под наем.

Основният капитал на Дружеството е в размер на 501 хил. лв. Собственици на капитала са физическите лица Николай Иванов Китов (28.5% от капитала), Христо Владимиров Кусев (28.5% от капитала), Мина Иванова Китова (3% от капитала), които придобиват през декември 2010 г. дяловете от Регланд Б.В. (промяната в собствеността е отразена в Търговския регистър на България през 2011 г.) и Елан БиСи - Ес Б.В. (40% от капитала), регистрирано в Холандия с адрес 2624 ES гр. Делфт, ул. „Мартинус Нийхофлаан" 2, което придобива през март 2011 г. дяловете на Кепитъл Болкан Пропъртис Б.В. (промяната в собствеността е отразена в Търговския регистър на България през 2011 г.)

2) База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).
Финансовият отчет е одобрен за издаване от ръководството на Дружеството на 20 март 2012 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните съществени позиции от отчета за финансовото състояние:

- деривативни финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност;

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди, ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди. Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 26 – Финансови инструменти
- Бележка 12 – Инвестиционни имоти

3) Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди.

Бележки към финансовия отчет

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: вземания, пари и парични еквиваленти.

Вземания

Вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване, вземанията се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Вземания включват търговски и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени, или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да ги уреждa на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване, тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват заеми и кредити и търговски и други задължения.

(iii) Деривативни финансови инструменти, включително отчитане на хеджирането

Дружеството използва деривативни финансови инструменти за хеджиране на своите експозиции към лихвен риск. Вградените деривативи се отделят от основния договор и се отчитат отделно, ако икономическите характеристики и рискове на основния договор и на вградения деривати не са тясно свързани, отделен инструмент със същите условия като вградения деривати отговаря на дефиницията на деривати, и комбинираният инструмент не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби.

При първоначално определяне на хеджирането, Дружеството формално документира взаимоотношението между хеджиращия инструмент(и) и хеджираната позиция(и), включително целите и стратегиите за управлението на риска по отношение на сделката за хеджиране, заедно с методите, които ще се използват за оценяване на ефективността на хеджиращото взаимоотношение. Дружеството прави оценка, както при започване на хеджиращото взаимоотношение, така и на текуща база, дали хеджиращите инструменти се очаква да бъдат "високо ефективни" при постигане на компенсиращи се промени в справедливите стойности, или паричните потоци от съответните хеджирани позиции през периода, за които хеджирането е определено, и дали реалните резултати от всяко хеджиране са в границите на 80-125 процента. При хеджиране на парични потоци прогнозната сделка, която е обект на хеджирането, трябва да е много вероятна и да представлява експозиция към промените в паричните потоци, които в крайна сметка оказват влияние върху печалбата или загубата.

Деривативите се признават първоначално по справедлива стойност; разходите по сделката се признават в печалби и загуби, когато възникнат. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност, като промените се отчитат както е описано по-надолу.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(iii) Деривативни финансови инструменти, включително отчитане на хеджирането (продължение)

Хеджиране на парични потоци

Когато един деривати е определен като хеджиращ инструмент при хеджиране на промените в паричните потоци поради определен риск, свързан с признат актив или пасив или много вероятна прогнозна сделка, които могат да засегнат печалби и загуби, ефективната част от промените в справедливата стойност на деривата се признава в друг всеобхватен доход и се представя в резерва от хеджиране в собствения капитал. Всяка неефективна част от промените в справедливата стойност на деривата се признава незабавно в печалби и загуби.

Когато хеджираната позиция е нефинансов актив, сумата, призната в собствен капитал, се прекласифицира в балансовата стойност на актива, когато активът е признат. В други случаи сумата, призната в собствения капитал, се прекласифицира в печалби и загуби в същия период, в който хеджираната позиция засяга печалби и загуби. Ако хеджиращият инструмент спре да отговаря на критериите за отчитане на хеджирането, изтече или е продаден, погасен, упражнен, или определянето е оттеглено, тогава отчитането на хеджирането се прекратява проспективно. Ако прогнозната сделка вече не се очаква да възникне, тогава сумата в собствен капитал се признава веднага в печалби и загуби.

Внедрени деривативи, които могат да бъдат отделени

Промени в справедливата стойност на внедрени деривативи, които могат да бъдат отделени, се признават незабавно в печалби и загуби.

Други деривативи

Когато един деривативен финансов инструмент не е определен в хеджиращо взаимоотношение, което отговаря на условията, всички промени в неговата справедлива стойност се признават незабавно в печалби и загуби.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Първоначално признаване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива. Стойността на активите, придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен активът, и капитализирани разходи за лихви. Стойността може да включва суми, рекласифицирани от собствен капитал, представляващи печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(i) Признаване и оценка(продължение)

Първоначално признаване (продължение)

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят, като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 500 лева.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията или оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

• машини	3.33 години
• транспортни средства	4 години
• компютри	2 години
• други	6.67 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо. Приблизителните оценки за имоти, машини и съоръжения не са ревизирани през 2011 г. и 2010 г.

(г) Нематериални активи

(i) Нематериални активи

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи ограничен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериални активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 500 лева.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Нематериални активи (продължение)

(ii) Последващи разходи

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в печалби и загуби в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност.

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи от датата, на която са влезли в употреба. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- софтуер 6.67 години
- лицензи 6.67 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо.

(д) Инвестиционни имоти

(i) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за прираст на стойността, или за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане. Земи, придобити с цел изграждане на инвестиционни имоти, се представят като инвестиционни имоти в момента на придобиване.

След първоначално признаване, инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Всички разходи, директно свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане, се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

Разходите за лихви по заеми, които могат пряко да се свържат с придобиването и строителството на инвестиционни имоти, се капитализират в стойността на активите.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от инвестиционните имоти, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи, предназначени да обслужват активите на ежедневна база, се признават в отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

Бележки към финансовия отчет

3)Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Инвестиционни имоти (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, които се отчитат отделно.

Очакваните срокове на полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

• земи	не се амортизират
• сгради	25 години
• машини и оборудване	25 години
• други активи	6.67 години

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „Приходи от наеми и свързани услуги" и „Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти", и се признават както е описано в бележки 6 и 8.

(е) Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

(ж) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват обективни доказателства за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства, че е възникнало събитие на загуба след първоначалното признаване на актива, и това събитие е имало негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив, който може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, преструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Вземания

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка, като са групирани заедно вземания, със сходни характеристики на риска.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(ж) Обезценка (продължение)

(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в коректива сметка, намаляваща кредитите и вземанията. Когато последващо събитие (напр. плащане от длъжник) намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични постъпления и се използват от повече от един ОГПП. Корпоративните активи се разпределят към ОГПП на разумна и последователна база и се тестват за обезценка като част от теста на съответните ОГПП, към който са разпределени.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка, признати за ОГПП, се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Доходи на персонала

(i) Пенсионни задължения към персонала

Съгласно изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст и последните 10 години е бил служител на Дружеството, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

(ii) Доходи при прекратяване

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

(iii) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

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

Към 31 декември 2011 година Дружеството има 41 служители (31 декември 2010: 39 служители).

(и) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(к) Приходи

(i) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(л) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

Условните лизингови плащания се отчитат, като се ревизират минималните лизингови плащания за остатъчния срок на лизинга, когато корекцията по лизинга е потвърдена.

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумение представлява предаване на правото на ползване на актива, ако споразумението предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

При възникване или след повторна оценка на споразумението, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив. След това пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива, като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

(м) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването или строителството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(н) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденти.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(н) Данъци (продължение)

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана в бележка 2 по-горе.

(о) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2011 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които все още не са в сила и <u>не</u> са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Изменения в МСФО 7 *Оповестяване – Трансфери на финансови активи* в сила за първата финансова година, която започва след 1 юли 2011 г.
- Подобрения в МСФО 2010, в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2011 г

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(о) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано (продължение)

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010)* влизат в сила от 1 януари 2015 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти.
- През май 2011 СМСС издаде МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни споразумения*, МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия* и МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, които всички влизат в сила от 1 януари 2013. СМСС също така издаде МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011) който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011) които заменя МСС 28 (2008). Всички тези стандарти влизат в сила от 1 януари 2013.
- Изменения в МСС 12 Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012.
- През юни 2011 СМСС издаде *Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход* (Промени в МСС), който влизат в сила от 1 юли 2012.
- През юни 2011 СМСС издаде променен МСС 19 *Доходи на наети лица,* който влиза в сила от 1 януари 2013.
- През декември 2011 СМСС издаде промени в МСФО 7 *Оповестяване – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви,* които влизат в сила от 1 януари 2013.
- През декември 2011 СМСС издаде промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви,* които влизат в сила от 1 януари 2014.
- Разяснение КРМСФО 20: *Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина* влиза в сила от 1 януари 2013

4) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и добро познание на местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всеки дванадесет месеца. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното пазарно проучване, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени, като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност, се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за

Бележки към финансовия отчет

4) Определяне на справедливите стойности (продължение)

(i) Инвестиционни имоти (продължение)

поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се оценяват чрез изчисляване на справедливата стойност на завършените инвестиционни имоти и намаляване от тази сума на изчислените разходи за завършване на изграждането, финансовите разходи и разумен марж на печалбите. Това се прави само за целите на оповестяването.

(ii) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Това се прави само за целите на оповестяването.

(iii) Деривативи

Справедливата стойност на споразуменията за лихвени суап се основава на котировки от брокер. Тези котировки са тествани за разумност чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци въз основа на условията и падежа на всеки договор и използване на пазарните лихвени проценти за подобен инструмент към датата на оценка. Справедливата стойност отразява кредитния риск на инструмента и включва корекции за отчитане на кредитния риск на предприятието от Дружеството и контрагента, когато е уместно.

(iv) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването, се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета. За финансов лизинг пазарният лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5) Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- валутен риск;
- лихвен риск;
- оперативен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Политиката на Дружеството за управление на риска е направена така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези

Бележки към финансовия отчет

5) Управление на финансовия риск (продължение)

Общи положения за управление на риска (продължение)

политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за вътрешния пазар, на който Дружеството основно оперира, особено в момента на влошаващи се икономически условия. Всички приходи на Дружеството за 2011 г. и 2010 г. са резултат от отдаване под наем на инвестиционни имоти в страната под наем и свързани с тях услуги.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури необходимия ликвиден ресурс, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството планира внимателно своите финансови ресурси, което осигурява посрещане на падежните дати на текущите и нетекущите задължения.

Дружеството планира обслужването на финансовите си задължения през 2012 година, като това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството има сключени договори за кредити, цитирани в бележка 21.

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 се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като не реализира приходи от продажби на външен пазар и сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева.

Лихвен риск

Дружеството е възприело политика, с която между част от експозицията към промени в лихвените нива на заемите е на база фиксирана лихва, вземайки предвид активи с експозиция към промени в лихвените нива. Това се постига чрез сключване на споразумения за лихвен суап за някои от договорите за заем.

Бележки към финансовия отчет

5) Управление на финансовия риск (продължение)

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, както 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
- 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

Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към общо финансиране.

6) Приходи от наем и свързани услуги

В хиляди лева	*Бел.*	2011	2010
Приходи от наем		19,615	18,005
Свързани услуги		1,709	857
		21,324	18,862

В приходите от свързани услуги се включват приходи от ремонтни дейности, приходи от абонамент във връзка с поддръжка на технически инсталации, управление на сгради и външни площи и приходи от допълнителни услуги.

7) Други приходи

В хиляди лева	*Бел.*	**2011**	**2010**
Приходи от неустойки по договори за наем и техническа поддръжка		463	-
Лихви по вземане от НАП		19	-
Присъдено вземане от НАП		-	35
Нетен резултат от продажба на съоръжения - инвестиционни имоти		(25)	-
Други приходи		17	7
		474	42

8) Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

В хиляди лева	*Бел.*	**2011**	**2010**
Разходи за материали		56	39
Разходи за външни услуги		91	91
Разходи за ремонт и поддръжка		1,805	570
Разходи за абонамент		120	118
Разходи за снегопочистване и сметоизвозване		15	68
Местни данъци и такси		112	102
Разходи за заплати и осигуровки за служители – техническа поддръжка		418	410
Други разходи		44	73
		2,661	1,471

9) Административни разходи

В хиляди лева	*Бел.*	**2011**	**2010**
Разходи за материали		38	23
Разходи за външни услуги		460	238
Разходи за амортизация		90	76
Разходи за заплати и осигуровки – административен персонал		534	437
Разходи за командировки		54	56
Разходи за дарения		53	57
Други разходи		59	60
		1,288	947

Бележки към финансовия отчет

10) Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	*Бел.*	2011	2010
Признати в печалби и загуби			
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти		241	146
Финансови приходи		241	146
Разходи за лихви по финансов лизинг		(3)	(1)
Разходи за лихви по заеми от свързани лица		(530)	(1,125)
Разходи за лихви по заеми от трети лица		(795)	-
Разходи за лихви по банкови заеми		(1,215)	(1,225)
Разходи за лихви по лихвен суап		(33)	(45)
Разходи по валутни операции		(1)	(1)
Други финансови разходи		(13)	(38)
Финансови разходи		(2,590)	(2,435)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби		(2,349)	(2,289)
Признати в друг всеобхватен доход			
Ефективна част от промените в справедливата стойност на хеджинг на парични потоци		(33)	(14)
Финансови приходи признати в друг всеобхватен доход, нетно от данъци		(33)	(14)

11) Разходи за данъци

Начисляването на текущ разход за корпоративен данък е извършено съгласно българското законодателство (Закон за корпоративното подоходно облагане). Ставката за данък върху печалбата през 2011 г. е 10 % (2010: 10 %).

В хиляди лева	2011	2010
Данъци, признати в печалби и загуби		
Текущ данък	(1,134)	(1,021)
Данък за текущата година	(1,134)	(1,021)
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(11)	315
Общо разходи за данъци	(1,145)	(706)

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2011	2011	2010	2010
Печалба за периода		10,304		6,357
Общо разходи за данъци		1,145		706
Печалба преди данъци		11,449		7,063
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.00%	1,145	10.00%	706
	10.00%	1,145	10.00%	706

Към 31 декември 2011 г. Дружеството има задължение за корпоративен данък в размер на 10 хил. лв. Към 31 декември 2010 г. Дружеството има вземане за надвнесен корпоративен данък в размер на 16 хил. лв.

Бележки към финансовия отчет

12) Инвестиционни имоти

В хиляди лева	*Бел.*	Земя	Сгради и подобрения	Разходи за имоти в процес на разработване и изграждане	Общо
Отчетна стойност					
Баланс към 1 януари 2010		33,258	97,782	4,816	135,856
Прехвърлени от разходи за имоти в процес на разработване и изграждане		2,564	5,621	(8,185)	-
Придобити активи		-	4	7,724	7,728
Отписани активи		-	(55)	-	(55)
Баланс към 31 декември 2010		35,822	103,352	4,355	143,529
Баланс към 1 януари 2011		35,822	103,352	4,355	143,529
Прехвърлени от разходи за имоти в процес на разработване и изграждане		143	25	(168)	-
Придобити активи		-	9	176	185
Отписани активи		-	(85)	-	(85)
Баланс към 31 декември 2011		35,965	103,301	4,363	143,629
Амортизация и загуби от обезценка					
Баланс към 1 януари 2010		-	(8,318)	-	(8,318)
Амортизация за годината		-	(3,985)	-	(3,985)
Обезценка на инвестиционни имоти		(482)	(2,667)		(3,149)
Отписани активи		-	7	-	7
Баланс към 31 декември 2010		(482)	(14,963)	-	(15,445)
Баланс към 1 януари 2011		(482)	(14,963)	-	(15,445)
Амортизация за годината		-	(4,051)	-	(4,051)
Отписани активи		-	10	-	10
Баланс към 31 декември 2011		(482)	(19,004)	-	(19,486)
Балансова стойност					
Към 1 януари 2010		33,258	89,464	4,816	127,538
Към 31 декември 2010		35,340	88,389	4,355	128,084
Към 31 декември 2011		35,483	84,297	4,363	124,143

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложени като обезпечение по банкови заеми, е както следва:

В хиляди лева	Земя	Сгради	Общо
Балансова стойност към 31 декември 2011	6,182	32,836	39,018
Балансова стойност към 31 декември 2010	6,182	34,787	40,969

12) Инвестиционни имоти (продължение)

Приходите от наеми за 2011 г. възлизат на 19,615 хил. лв. (2010: 18,005 хил. лв.). Бъдещите минимални лизингови плащания във връзка с договори за оперативен лизинг са описани в бележка Оперативен лизинг 27.

Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или последващо закупуване, клаузи, свързани с рязко покачване на цената, както и ограничения, свързани с дивиденти, последващ лизинг или допълнителни задължения.

През 2010 г. Дружеството е подписало договор за възмездно прехвърляне на компания А на право на строеж върху имот, върху който имот Компания А да изгради търговски обект. Прехвърлянето е извършено на 2 март 2012 година съгласно подписан нотариален акт за учредяване на право на строеж.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, съгласно доклад на независим квалифициран оценител към 31 декември 2011 г., е в размер на 251,275 хил. лв. (към 31 декември 2010 г: 256,974 хил.лв.) Пазарната оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти е извършена на базата на комбинация от оценителски методи, като в зависимост от спецификата на съответния актив са използвани следните методи: на сравнителната стойност, на вещната стойност, на приходната стойност, на ликвидационната стойност и на амортизираната заместителна стойност. През 2011 г. Дружеството не е начислявало обезценка на инвестиционни имоти (2010: обезценка на земя на стойност 482 хил. лв. и на сграда на стойност 2,667 хил. лв.).

Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти

Аванси към трети лица за придобиване на инвестиционни имоти към 31 декември 2011 г. на стойност 50 хил. лв. (31 декември 2010 г.: 99 хил. лв.) включват основно предплащания във връзка с урегулиране на земи и консултация за прокарване на газопровод до инвестиционен имот.

Бележки към финансовия отчет

13) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	*Бел.*	Машини и съоръжения	Транспортни средства	В процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност					
Баланс към 1 януари 2010		135	131	-	266
Придобити активи		31	-	-	31
Отписани активи		(6)	-	-	(6)
Баланс към 31 декември 2010		160	131	-	291
Баланс към 1 януари 2011		160	131	-	291
Придобити активи		71	128	-	199
Баланс към 31 декември 2011		231	259	-	490
Амортизация и загуби от обезценка					
Баланс към 1 януари 2010		(51)	(76)	-	(127)
Амортизация за годината		(34)	(30)	-	(64)
Отписани активи		6	-	-	6
Баланс към 31 декември 2010		(79)	(106)	-	(185)
Баланс към 1 януари 2011		(79)	(106)	-	(185)
Амортизация за годината		(34)	(43)	-	(77)
Баланс към 31 декември 2011		(113)	(149)	-	(262)
Балансова стойност					
Към 1 януари 2010		84	55	-	139
Към 31 декември 2010		81	25	-	106
Към 31 декември 2011		118	110	-	228

Приблизителните оценки за имоти, машини и съоръжения не са ревизирани през 2011 г. и 2010 г.

Аванси към трети лица за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2011 Дружеството няма аванси към трети лица за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване. Към 31 декември 2010 г. авансите към трети лица за придобиване на нетекущи активи са на стойност 20 хил. лв. и представляват предплащания във връзка със закупуване на транспортни средства.

Бележки към финансовия отчет

14) Нематериални активи

В хиляди лева	*Бел.*	Програме и продукт	Лиценз	Други	Общо
Отчетна стойност					
Баланс към 1 януари 2010		57	2	24	83
Придобити активи		-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2010		57	2	24	83
Баланс към 1 януари 2011		57	2	24	83
Придобити активи		-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2011		57	2	24	83
Амортизация и загуби от обезценка					
Баланс към 1 януари 2010		(12)	-	(2)	(14)
Амортизация за годината		(9)	-	(3)	(12)
Баланс към 31 декември 2010		(21)	-	(5)	(26)
Баланс към 1 януари 2011		(21)	-	(5)	(26)
Амортизация за годината		(9)	-	(4)	(13)
Баланс към 31 декември 2011		(30)	-	(9)	(39)
Балансова стойност					
Към 1 януари 2010		45	2	22	69
Към 31 декември 2010		36	2	19	57
Към 31 декември 2011		27	2	15	44

Приблизителните оценки за нематериалните активи не са ревизирани през 2011 г. и 2010 г.

Бележки към финансовия отчет

15) Отсрочени данъчни активи и пасиви

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева	Активи 2011	Активи 2010	Пасиви 2011	Пасиви 2010	Нетно 2011	Нетно 2010
Амортизации и обезценка на инвестиционни имоти	304	315	-	-	304	315
Доходи на служители	2	2	-	-	2	2
Нетни данъчни (активи) пасиви	306	317	-	-	306	317

Движения във временните разлики през годината

В хиляди лева	Баланс 1 януари 2010	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 дек. 2010	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 дек. 2011
Амортизации и обезценка на инвестиционни имоти	-	315	315	(11)	304
Доходи на служители	2	-	2	-	2
	2	315	317	(11)	306

16) Търговски и други вземания

В хиляди лева	*Бел.*	2011	2010
Търговски вземания от наем и свързани услуги – свързани лица		646	-
Търговски вземания от наем и свързани услуги - трети лица		-	1,668
Вземания по съдебни спорове		1	37
Други вземания		77	68
		724	1,773

Търговски вземания са предмет на особен залог по банкови заеми от банка А, банка Б и банка В, виж бележка 21.

17) Предплащания за текущи активи

Предплащания за текущи активи към 31 декември 2011 г. на стойност 35 хил. лв. (31 декември 2010г.: 42 хил. лв.) представляват предплатени суми по застраховки, абонамент за ERP система и други във връзка с текущи разходи по инвестиционните имоти.

18) Корпоративен данък

Към 31 декември 2011 г. Дружеството има задължение за корпоративен данък в размер на 10 хил. лв. Към 31 декември 2010 г. Дружеството има вземане за надвнесен корпоративен данък в размер на 16 хил. лв.

Бележки към финансовия отчет
19) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	2011	2010
Парични средства в брой	301	-
Суми по банкови сметки	1,159	82
Блокирани средства	59	59
Депозити	6,164	4,380
Пари и парични еквиваленти в отчета за паричните потоци	7,683	4,521

Експозицията на Дружеството към лихвен риск и анализ на чувствителността за финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 26.

20) Капитал и резерви

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2011 г. се състои от 501,000 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял и възлиза на 501,000 лв. (31 декември 2010: 501,000 дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял и възлиза на 501,000 лв.).

	2011	2010
Брой		
Издадени и напълно платени дялове:		
- в началото на годината	501,000	501,000
- през годината	-	-
Дялове, издадени и напълно платени към 31 декември	501,000	501,000
В хиляди лева		
Издадени и напълно платени дялове:		
- в началото на годината	501	501
- през годината	-	-
Дялове, издадени и напълно платени към 31 декември	501	501

През 2010 г. са подписани договори за продажба на всички 300,600 дялове, собственост на Регланд Б.В. на физически лица. Към 31 декември 2010 г. промяната на собствеността не е вписана в Търговския регистър и Регланд Б.В. е собственик на 60% от капитала на Дружеството.

На 1 март 2011 г. е взето Решение на Общото събрание на съдружниците и е подписан и нов Дружествен договор, отразяващ промени в структурата на основния капитал на Дружеството. Промяната е ефективна след вписването ѝ в Търговския регистър, осъществено на 23.03.2011 г. Съгласно промяната структурата на капитала придобива следния вид:

- Елан БИСИ – ЕС Б.В. – 40%
- Христо Владимиров Кусев – 28.5%
- Николай Иванов Китов - 28.5%
- Мина Иванова Китова – 3%

Бележки към финансовия отчет
20)Капитал и резерви (продължение)

Залог на акции

Дяловете на Николай Иванов Китов в размер на 142,785 лв. (142,785 дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял) са обект на особен залог по договор за банков кредит, сключен между физическото лице и банка Г през 2011 г.

Хеджинг резерв

Дружеството е страна по споразумение за лихвен суап с цел управлението на лихвените проценти по банков заем, отпуснат на Дружеството от банка В. Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап с цел да плаща фиксирана лихва и да получава плаваща лихва върху заем в размер на 815 хил. евро. Лихвеният суап има за цел да хеджира паричните потоци срещу промени в бъдещите нива на лихвените проценти. Справедливата стойност на суапа към 31 декември 2011 г. е на стойност 118 хил.лв. (31 декември 2010 г.: 85 хил.лв.) и е отразена в Резерви в Отчета за финансовото състояние.

През 2011 г. загуба преди данъци в размер на 33 хил.лв. е призната директно в Друг всеобхватен доход в Отчета за всеобхватния доход (2010 г.: 14 хил.лв.).

Хеджинг резервът съдържа ефективната част от нетната промяна в справедливата стойност на хеджинг на парични потоци по лихвен суап към договор за заем от банка В (виж бел. 26).

21) Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, виж бележка 26.

В хиляди лева	*Бел.*	**2011**	**2010**
Нетекущи пасиви			
Обезпечени банкови заеми	*26*	16,877	31,813
Задължения за заем от трето лице	*26*	31,643	
Задължения за заем от свързано лице	*26*	21,095	52,932
		69,615	84,745
Текущи пасиви			
Текуща част от обезпечени банкови заеми	*26*	14,950	12,228
Текуща част от заем от свързано лице	*26*	-	100
Текуща част от задължения по финансов лизинг	*26*	-	15
		14,950	12,343

Бележки към финансовия отчет
21) Заеми (продължение)

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2011 Номинална стойност	31 декември 2011 Балансова стойност	31 декември 2010 Номинална стойност	31 декември 2010 Балансова стойност
Обезпечен банков заем, Банка А	EUR	3м Euribor + 2.3 %	2013	1,233	1,233	2,220	2,220
Обезпечен банков заем, Банка А	EUR	3м Euribor + 2.3 %	2013	1,116	1,116	2,067	2,067
Обезпечен банков заем, Банка Б	EUR	1м Euribor + 1.4 %	2013	8,413	8,413	14,722	14,722
Обезпечен банков заем, Банка Б	EUR	1м Euribor + 2 %	2016	19,729	19,729	23,580	23,580
Обезпечен банков заем, Банка В	EUR	1м Euribor + 5.75%	2019	1,336	1,336	1,452	1,452
Заем от Регланд Б.В.	EUR	1m Euribor +1.4%	2059	-	-	31,658	31,658
Заем от Кепитъл Болкан Пропъртис Б.В.	EUR	1m Euribor +1.4%	2059	-	-	21,374	21,374
Заем от Регланд Лимитид	EUR	1m Euribor +1.4%	2059	31,643	31,643	-	-
Заем от Елан БиСи-Ес Б.В.	EUR	1m Euribor +1.4%	2059	21,095	21,095	-	-
Финансов лизинг	EUR	3%-4.7%	2011	-	-	15	15
Общо лихвоносни задължения				84,565	84,565	97,088	97,088

Цесия

В резултат на направената промяна в структурата на собствеността (виж бележка 20) Дружеството подписва:

- договор за цесия като длъжник с Кепитал Болкан Пропъртис Б.В. (цедент) и Елан БиСи-Ес Б.В. (цесионер) на 23 март 2011, според който цедентът прехвърля на цесионера всички заеми от Дружеството с начислените лихви към ефективната дата, а цесионерът ги придобива. Ефективната дата е датата, на която прехвърлянето на всички дялове от цедента на цесионера е официално регистрирано в Български Търговски Регистър.
- договор за цесия като длъжник с Регланд Б.В. (цедент) и Регланд Лимитид (цесионер) на 12 август 2011 (ефективен от 31 юли 2011), според който цедентът прехвърля на цесионера всички заеми от Дружеството с начислените лихви до ефективната дата (31 юли 2011), а цесионерът ги придобива.

Обезпечения

Банковите заеми са обезпечени със земи и сгради с балансова стойност 39,018 хил. лева (2010: 40,969 хил. лева) (виж бележка 12).

Предмет на особен залог по договор за заем от банка В са вземанията на Дружеството по договор за наем, включително и вземания по издадената във връзка с този договор банкова гаранция, както и всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по всички сметки, на които е титуляр при банка В.

Предмет на особен залог по договори за заем от банка Б са част от вземанията на Дружеството по договори за наем на търговски обекти, сключени към датата на подписване на договорите за кредит, договори за наем, които ще бъдат сключени в бъдеще в рамките на срока на действие на договорите за заем, парични вземания за наличностите по разплащателни сметки, открити в банка Б, както и всички открити впоследствие сметки при банка Б.

Бележки към финансовия отчет

21) Заеми (продължение)

Обезпечения (продължение)

Предмет на особен залог по договорите за заем от банка А са настоящи и бъдещи парични вземания по договори за наем.

Задължения по финансов лизинг

Задълженията по финансов лизинг са платими както следва:

В хиляди лева	Бъдещи минимални лизингови плащания 2011	Лихва 2011	Настояща стойност на минимални лизингови плащания 2011	Бъдещи минимални лизингови плащания 2010	Лихва 2010	Настояща стойност на минимални лизингови плащания 2010
По-малко от 1 година	-	-	-	15	-	15
	-	-	-	15	-	15

22) Отсрочени приходи

Отсрочените приходи към 31 декември 2011 г. на стойност 90 хил. лв.(31 декември 2010 г.:94 хил.лв.) представляват извършено увеличение на електрическото захранване от страна на Дружеството за негов наемател, което се заплаща от наемателя. Приходът ще бъде признаван за времето на полезния живот на инвестиционния имот, на който е извършено съответното подобрение.

23) Търговски и други задължения

Търговски задължения

В хиляди лева	*Бел.*	2011	2010
Търговски задължения към трети лица		405	70
Търговски задължения към свързани лица	*30*	30	6
Други търговски задължения		11	29
		446	105

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързан с търговски и други задължения, е оповестена в бележка 26

Други задължения

В хиляди лева	*Бел.*	2011	2010
Деривативи използвани за хеджиране	*26*	3	4
		3	4

Виж бел. 26 за нетекущи деривативи използвани за хеджиране.

24) Други нетекущи задължения

Други задължения към 31 декември 2011 г. на стойност 100 хил. лв. (31 декември 2010: 70 хил. лв.) представляват аванс и депозит, получени по договор за учредяване право на строеж (виж бележка 12).

25) Текущи данъчни задължения

В хиляди лева	2011	2010
Данък добавена стойност	48	34
Местни данъци и такси	2	-
Данък върху представителни разходи	1	-
	51	34

26) Финансови инструменти

Кредитен риск

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

		Балансова стойност	
В хиляди лева	*Бел.*	2011	2010
Търговски и други вземания	*16*	724	1,773
Пари и парични еквиваленти	*19*	7,683	4,521
		8,407	6,294

Максималната експозиция към кредитен риск за вземания към отчетната дата е изцяло от местни клиенти. Максималната експозиция към кредитен риск за заеми и вземания към отчетната дата по вид клиенти е изцяло от крайни клиенти, наематели на Дружеството.

Към 31 декември 2011 г. Дружеството няма просрочени вземания.

Загуби от обезценка

Към 31 декември 2011 г. Дружеството няма просрочени търговски и други вземания (31 декември 2010 г.: нула лв.). Дружеството не е начислявало обезценка за вземания през годината (2010: нула лв.).

Ликвиден риск

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2011 *В хиляди лева*	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	31,827	(33,597)	(9,278)	(6,436)	(6,939)	(10,337)	(607)
Заем от трето лице	31,643	(66,963)	-	-	-	(4,086)	(62,877)
Заем от свързано лице	21,095	(44,642)	-	-	-	(2,724)	(41,918)
Търговски и други задължения	449	(449)	(449)	-	-	-	-
	85,014	(145,651)	(9,727)	(6,436)	(6,939)	(17,147)	(105,402)

26)Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

Деривативни финансови активи/(задължения)	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Лихвени суапове, използвани за хеджиране	(118)	(121)	(17)	(18)	(31)	(48)	(7)
	(118)	(121)	(17)	(18)	(31)	(48)	(7)

31 декември 2010

В хиляди лева	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	44,041	(46,745)	(6,695)	(6,601)	(15,633)	(15,365)	(2,451)
Заем от свързано лице	53,032	(107,410)	(100)	-	-	(7,622)	(99,688)
Задължения по финансов лизинг	15	(15)	(10)	(5)	-	-	-
Търговски и други задължения	109	(109)	(109)	-	-	-	-
	97,197	(154,279)	(6,914)	(6,606)	(15,633)	(22,987)	(102,139)
Деривативни финансови активи/(задължения)							
Лихвени суапове използвани за хеджиране	(85)	(87)	(20)	(17)	(27)	(26)	3
	(85)	(87)	(20)	(17)	(27)	(26)	3

Не се очаква, че паричните потоци, включени в падежния анализ, могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

Справедливата стойност на паричните потоци, свързани с деривативи, които са хеджинги на парични потоци, е равна на балансовата им стойност. Периодите, в които паричните потоци, свързани с деривативи, които са хеджинги на парични потоци, се очаква да възникнат, съвпадат с договорените парични потоци и с периодите, в които се очаква те да засегнат печалби и загуби и справедливата стойност на свързаните хеджиращи инструменти.

Валутен риск

Експозиция към валутен риск
Експозиция на Дружеството към валутен риск няма, тъй като продажбите през отчетния и предходния период са осъществени на местния пазар в лева и няма продажби на външен пазар.

Бележки към финансовия отчет
26)Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

Профил

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева	*Бел.*	Балансова стойност 2011	2010
Инструменти с фиксирана лихва			
Финансови активи			
Парични средства по текущи банкови сметки	*19*	7,683	4,521
Финансови пасиви		-	-
		7,683	4,521
Инструменти с променлива лихва			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви			
Обезпечени банкови заеми	*21*	(31,827)	(44,041)
Заем от трето лице	*21*	(31,643)	-
Заем от свързано лице	*21*	(21,095)	(53,032)
Лихвен суап	*20*	(118)	(85)
Задължения по финансов лизинг	*21*	-	(15)
		(84,683)	(97,173)

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност в печалби и загуби. Поради това, промени в лихвените нива към датата на баланса не биха засегнали печалби и загуби и собствения капитал.

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът е направен на същата база за 2010 г.

Ефект в хиляди лева	Печалби и загуби: 100 б.п. увеличение	Печалби и загуби: 100 б.п. намаление	Собствен капитал: 100 б.п. увеличение	Собствен капитал: 100 б.п. намаление
31 декември 2011				
Инструменти с променлива лихва	(753)	753	-	-
Лихвен суап	13	(13)	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(740)	740	-	-
31 декември 2010				
Инструменти с променлива лихва	(893)	893	-	-
Лихвен суап	14	(14)	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(879)	879	-	-

Бележки към финансовия отчет

26)Финансови инструменти (продължение)

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Справедливи стойности сравнени с балансови стойности

Справедливите стойности на финансови активи и пасиви, заедно с балансовите стойности, включени в отчета за финансово състояние са, както следва:

В хиляди лева	*Бел.*	Обща балансова стойност 2011	Справедлива стойност 2011	Обща балансова стойност 2010	Справедлива стойност 2010
Пари и парични еквиваленти	*19*	7,683	7,683	4,521	4,521
Търговски и други вземания	*16*	724	724	1,773	1,773
		8,407	8,407	6,294	6,294
Лихвени суапове, използвани за хеджиране		(118)	(118)	(85)	(85)
Обезпечени банкови заеми	*21*	(31,827)	(31,827)	(44,041)	(44,041)
Заем от трето лице	*21*	(31,643)	(31,643)	-	-
Заем от свързано лице	*21,30*	(21,095)	(21,095)	(53,032)	(53,032)
Задължения по финансов лизинг	*21*	-	-	(15)	(15)
Търговски задължения	*23*	(449)	(449)	(109)	(109)
		(85,132)	(85,132)	(97,282)	(97,282)

Йерархия на справедливите стойности

Долната таблица анализира финансовите инструменти, отчитани по справедлива стойност, според метода на оценката. Различните нива са дефинирани както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви
- Ниво 2: входящи данни, различни от котирани цени включени в Ниво 1, които могат да се намерят за актива или пасива, или директно (т.е., като цени) или индиректно (т.е., получени от цени)
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на налична пазарна информация (неналични входящи данни).

През 31 декември 2011 г. и към 31 декември 2010 г. Дружеството отчита по справедлива стойност само лихвеният суап, използван за хеджиране в Ниво 2. Не е имало трансфери от Ниво 2 в Ниво 1 и Ниво 3 през 2011 г. (2010: няма трансфери в никоя посока).

27) Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти (виж бележка 12). Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

В хиляди лева	2011	2010
По-малко от една година	19,203	19,271
Между една и пет години	72,209	74,907
Повече от пет години	22,240	37,620
	113,652	131,798

През 2011 г. 21,324 хил. лв. са били признати като приходи от наеми и свързани услуги в печалби и загуби (2010: 18,862 хил. лв.). Преобладаващата част от оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти касаят изцяло имоти, генериращи приходи.

Бележки към финансовия отчет

28) Ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

През годината Дружеството не е сключило договор за покупка на инвестиционни имоти, машини и съоръжения (2010: нула лв.).

29) Условни задължения

Дружеството няма условни задължения към 31 декември 2011 г.

30) Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

Собственици на капитала на Дружеството са Николай Иванов Китов (28.5% от капитала), Христо Владимиров Кусев (28.5% от капитала), Мина Иванова Китова (3% от капитала) и Елан БиСи – Ес Б.В. (40% от капитала).

Сделки с ключов ръководен персонал

Възнаграждението на ключовия ръководен персонал се състои от:

В хиляди лева	2011	2010
Заплати и социални осигуровки	274	252
	274	252

Сделки с други свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Вземания/ задължения към 31 декември	
	2011	2010	2011	2010
Покупки				
К енд К Инжинеринг ООД				
Предоставени аванси	-	3,958	-	-
Услуги	900	218	30	3
К енд К - ЛТД ООД				
Услуги	115	107	-	3
Други	2	-	-	-
К енд К Електроникс ЕАД				
Имоти,машини,съоръжения	15	-	-	-
Материали	4	-	-	-
Други	5	-	-	-
К енд К Сервиз ЕООД				
Услуги	1	-	-	-

Бележки към финансовия отчет
30)Свързани лица (продължение)

Сделки с други свързани лица (продължение)

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Вземания/ задължения към 31 декември	
	2011	**2010**	**2011**	**2010**
Продажби				
К енд К Електроникс ЕАД				
Услуги	13,033	-	698	-
К енд К Сервиз ЕООД				
Услуги	33	-	-	-
Други				
Лихвени разходи				
Елан БиСи-Ес Б.В.	530	-	-	-
Регланд Б.В.	-	675	-	-
Кепитъл Болкан Пропъртис Б.В.	-	450	-	-
Изплатени задължения за лихви				
Елан БиСи-Ес Б.В.	809	-	-	-
Регланд Б.В.	-	404	-	-
Задължения за заем				
Елан БиСи-Ес Б.В.	-	-	21,095	-
Регланд Б.В.	-	-	-	31,658
Кепитъл Болкан Пропъртис Б.В.	-	-	-	21,374

С промяната на сруктурата на основния капитал на Дружеството и ефективното й вписване в Търговския регистър на 23 март 2011 година, Регланд Б.В. престава да е свързано лице на Дружесвото, а К енд К Електроникс ЕАД, К енд К Сервиз ЕООД и Елан БиСи-Ес Б.В. стават свързани лица на Дружеството.

31) Събития след датата на отчетния период

Към датата на изготвяне на финансовия отчет няма събития, които да изискват допълнително оповестяване или корекции.