

"ППС - ИМОТИ" АД

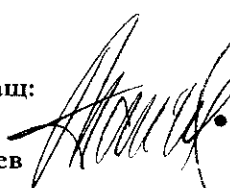
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2012 г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващ:

Румен Панчев



Съставител:

Мила Павлова



Заверил:

СОП „Захаринова и Партньори“ ООД

София, 1 март 2013 г.



Zaharinova & Partners

— audit, analysis and consulting —

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА “ППС ИМОТИ” АД

Доклад върху финансовия отчет

Извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на „ППС ИМОТИ“ АД, към 31 декември 2012 година, включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2012 година, отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другата 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, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който 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 професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени 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 грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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



Zaharinova & Partners

— audit, analysis and consulting —

База за изразяване на квалифицирано мнение

1. В балансовата стойност на земи е включен терен с балансова стойност 110 хил.лв., върху който е изграден жилищен имот. Правото на строеж на този имот е продадено, съобразно полагащите се идеални части на отделните имоти. Ръководството е декларирало пред нас, че продажбата на идеалните части на земята към собствениците на отделните имоти ще бъде извършено в близко бъдеще. Съществува значителна несигурност относно пълното възстановяване на балансовата стойност на този имот. Ние не бяхме в състояние, чрез алтернативни одиторски процедури, да се убедим, че представените земи не са надценени в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 година (31 декември 2011 година), в каква степен и дали Дружеството не би претърпяло допълнителни загуби от обезценки при реализацията.

Квалифицирано мнение

По наше мнение с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „ТПС ИМОТИ“ АД към 31 декември 2012 г., както и финансовите резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2012 г.

Специализирано одиторско предприятие

„ЗАХАРИНОВА И ПАРТНЬОРИ“ ООД

Представяващ СОП:

Диана Рангелова

Регистриран одитор отговорен за одита:

Марина Кръстева

01.04.2013 г.

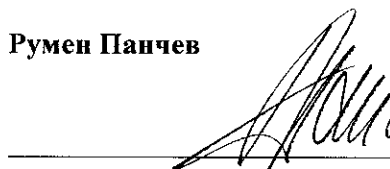
“ППС - ИМОТИ” АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Финансовият отчет за годината завършваща на 31.12.2012г. от страница 1 до страница 45 е одобрен и подписан от името на “ППС - ИМОТИ” АД от:

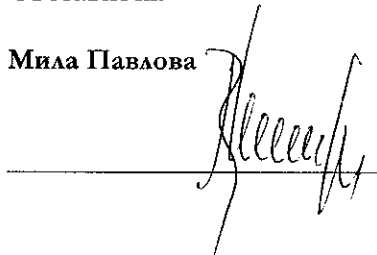
Изпълнителен директор:

Румен Панчев



Съставител:

Мила Павлова

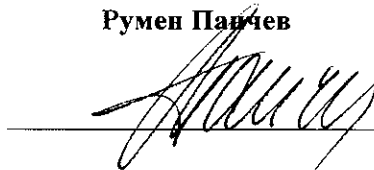


ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Докладът на ръководството за дейността за годината завършваща на 31.12.2012г. от страница 1 до страница 10 е одобрен и подписан от името на “ППС - ИМОТИ” АД от:

Изпълнителен директор:

Румен Панчев



"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2012 година

АКТИВ	Приложение	31.12.2012 г. BGN'000	31.12.2011 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	1.1.	214	220
Инвестиционни имоти	1.2.	102	128
Нетекущи финансови активи	1.3.	211	225
Общо нетекущи активи		527	573
Текущи активи			
Материални запаси	1.4.	861	1 143
Текущи търговски и други вземания	1.5.	201	165
Данъци за възстановяване	1.6.		4
Текущи финансови активи	1.7.	6 948	6 271
Пари и парични еквиваленти	1.8.	18	171
Общо текущи активи		8 028	7 754
Сума на актива		8 555	8 327

"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2012 година - продължение

	Приложение	31.12.2012 г. BGN'000	31.12.2011 г. BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ			
Собствен капитал			
Основен капитал	1.9.1.	2 579	2 579
Регистриран капитал		2 579	2 579
Резерви	1.9.2.	258	258
Финансов резултат	1.9.3.	4 908	4 695
Натрупани печалби/загуби		4 695	4 548
Печалба/загуба за годината		213	147
Общо собствен капитал		7 745	7 532
Текущи пасиви			
Текущи финансови пасиви	1.10.	601	586
Текущи търговски и други задължения	1.11.	149	153
Данъчни задължения	1.12.	42	41
Задължения към персонала	1.13.	18	15
Общо текущи пасиви		810	795
Сума на собствен капитал и пасива		8 555	8 327

Приложенията от страница 7 до страница 45 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Румен Панчев

Съставител:
Мила Павлова

Заверил:
СОП „Захаринова и Партньори“ ООД

София, 1 март 2013 г.



Handwritten signature and stamp of the audit firm 'Захаринова и Партньори' ООД.

"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ за 2012 година

	Приложение	2012 г. BGN'000	2011 г. BGN'000
Приходи			
Нетни приходи от продажби	2.1.1.	742	301
Продукция		63	181
Стоки		656	94
Други		23	26
Финансови приходи	2.1.2.	266	248
Общо приходи		1 008	549
Разходи			
Разходи по икономически елементи		(86)	(135)
Използвани суровини, материали и консумативи	2.2.1.	(4)	(12)
Разходи за външни услуги	2.2.2.	(30)	(34)
Разходи за амортизации	2.2.3.	(10)	(17)
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	2.2.4.	(17)	(16)
Други разходи	2.2.5.	(25)	(56)
Суми с корективен характер	2.2.6.	(678)	(226)
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)		(642)	(94)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършено производство		(36)	(132)
Финансови разходи	2.2.7.	(27)	(28)
Общо разходи без разходи за данъци		(791)	(389)
Резултат от освобождаване от нетекущи активи	2.2.8.	20	3
Печалба/загуба преди разходи за данъци		237	163
Разход за данъци	2.2.9.	(24)	(16)
Текущ данък		(24)	(16)
Печалба/загуба от продължаващи дейности		213	147
Печалба/загуба		213	147

Приложенията от страница 44 до страница 45 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Румен Панчев

Съставител:

Мила Павлова

Заверил:

СОП „Захаринова и Партньори“ ООД

София, 1 март 2013 г.



Handwritten signature and initials.

"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД за 2012 година

	Приложение	2012 г. BGN'000	2011 г. BGN'000
Печалба/загуба		213	147
Общ всеобхватен доход		213	147

Приложенията от страница 7 до страница 45 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:
Румен Панчев

Съставител:
Мила Павлова

Заверил:
СОП „Захаринова и Партньори“ ООД

София, 1 март 2013 г.



[Handwritten signature]

"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ за 2012 година

	2012 г. BGN'000	2011 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	682	598
Плащания на контрагенти	(356)	(45)
Потоци за персонал и социално осигуряване, нето	(14)	(12)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(59)	(47)
Платени корпоративни данъци	(7)	(43)
Други парични потоци от оперативна дейност		1
Нетни парични потоци от оперативна дейност	246	452
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на финансови активи		(66)
Постъпления от продажби на участия	4	
Плащания по предоставени заеми	(545)	(528)
Постъпления от предоставени заеми	11	137
Получени лихви по предоставени заеми	132	40
Плащания по предоставени депозити	4	7
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	(394)	(410)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(5)	(37)
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	(5)	(37)
Нето изменение на паричните средства и паричните еквиваленти	(153)	5
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	171	166
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	18	171

Приложенията от страница 7 до страница 45 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Румен Панчев

Съставител:

Мила Павлова

Заверил:

СОП „Захаринова и Партньори“ ООД

София, 1 март 2013 г.



Handwritten signature

"ППС - ИМОТИ" АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ към 31.12.2012 година

	Основен капитал	Общи и други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Преизчислен остатък към 31.12.2010 г.	2 579	258	4 548	7 385
Промени в собствения капитал за 2011 г.	-	-	147	147
Печалба /загуба за периода			147	147
Общ всеобхватен доход за 2011 г.	-	-	147	147
Остатък към 31.12.2011 г.	2 579	258	4 695	7 532
Промени в собствения капитал за 2012 г.	-	-	213	213
Печалба /загуба за периода			213	213
Общ всеобхватен доход за 2012 г.	-	-	213	213
Остатък към 31.12.2012 г.	2 579	258	4 908	7 745

Приложенията от страница 7 до страница 45 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващ:

Румен Панчев

Съставител:

Мила Павлова

Заверил:

СОП „Захарина и Партньори“ ООД



София, 1 март 2013 г.

Handwritten signature

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
„ППС - ИМОТИ” АД

Съвет на директорите
Председател
ТК Холд АД чрез Юри Жак Аройо

Членове
Иван Петров Ревалски
Румен Павлов Панчев

Изпълнителен директор
Румен Панчев

Съставител
Мила Павлова

Юрист
Георги Бахнев

Държава на регистрация на предприятието
РБългария

Седалище и адрес на регистрация
Гр. София, община Овча Купел, ул. „Горица” 6

Обслужващи банки
Интернешънъл Асет Банк АД
МКБ Юнионбанк АД

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на предприятието.

Брой служители
4

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието
Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти, строителна дейност

Дата на финансовия отчет
31.12.2012г.

Период на финансовия отчет – текущ период
Годината започваща на 01.01.2012г. и завършваща на 31.12.2012г.

Период на сравнителната информация – предходен период
Годината започваща на 01.01.2011г. и завършваща на 31.12.2011г.

Дата на одобрение за публикуване
29.03.2013

Орган одобрил отчета за публикуване
Съвет на директорите, чрез решение вписано в протокол от дата 29.03.2013 г.

“ИПС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти и от Разяснения, предоставени от Комитета за Разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за Разясненията (ПКР), които ефективно са в сила за 2012 г., и които са приети от Комисията на Европейските общности (Комисията).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и разяснения, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията, които са уместни за неговата дейност.

**БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛАГАНИ
СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година. Извършените прекласификации и преизчисления в отделните позиции за представените предходни отчетни периоди са обозначени със звезда (*).

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;
- очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
- активът е пари или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСФО 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменян или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като Имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване равна или по-висока от 700 лв. Активите които имат цена на придобиване по ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Предприятието е приело да отчита всяка позиция на Имотите, машините и съоръженията в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващи разходи свързани с отделен имот, машина и съоръжение се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципа на признаване определен в МСС 16. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва :
-при продажба на актива;

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

-когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива или при освобождаване от актива;

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход.

Когато в хода на обичайната си дейност предприятието рутинно продава активи - имоти, машини и съоръжения, които е държало за отдаване под наем, прехвърля тези активи в материалните запаси по тяхната балансова стойност, когато престанат да бъдат отдавани под наем и станат държани за продажба. Постъпленията от продажбата на такива активи се признават като приходи в съответствие с МСС 18 Приходи. МСФО 5 не се прилага, когато активи, държани за продажба в обичайния ход на дейността, бъдат прехвърлени към материални запаси.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Остатъчната стойност и полезният живот на актив се преразглеждат при приключването на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна в счетоводните приблизителни оценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Амортизацията започва от момента в който имотите, машините и съоръженията са налични в предприятието, на мястото и в състоянието, необходими за експлоатацията им по начина предвиден от ръководството. Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати :

-датата на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5.

-датата на отписване на активите.

Амортизацията не се преустановява в периоди на престои или изваждане от активна употреба.

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

Група	Години
Сгради	25
Компютри	2
Транспортни средства	4
Стопански инвентар	7

Обезценка на Имоти, машини и съоръжения

Съгласно изискванията на МСС36 към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден актив от Имотите, машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването, доказана чрез:

- започване на ползване от страна на собственика - за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот;

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

- започване на разработване с цел продажба - за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси;
- край на ползването от собственика - за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот;
- започване на оперативен лизинг към друга страна - за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот;

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС16 за този модел.

Инвестиционните имоти се отписват, при освобождаване /продажба или при встъпване във финансов лизинг/ или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождаване не се очаква никаква бъдеща икономическа изгода. При определяне на датата на освобождаване за инвестиционен имот се прилагат критериите във МСС18 за признаване на приход от продажба на стоки или се взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС18. МСС17 се прилага при освобождаване чрез встъпване във финансов лизинг или при продажба с обратен лизинг.

Печалбите и загубите от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в печалбата или загубата за периода на изваждане от употреба или освобождаване, освен ако МСС17 не изисква друго при продажба с обратен лизинг.

Обезценка на инвестиционни имоти

Съгласно изискванията на МСС36 към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

Нематериални активи

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението за нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актив и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС38 и включва:

-покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки иrabати се приспадат;

и

-всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване;

Цената на придобиване на нематериален актив придобит в замяна с непаричен актив се измерва по справедлива стойност, освен ако :

-разменната дейност няма търговска същност;

или

-справедливата стойност нито на получения актив, нито на дадения актив, може да бъде измерена надеждно.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Придобитият актив се измерва по този начин, дори ако предприятието не може незабавно да отпише дадения актив. Ако придобитият актив не е оценен по справедлива стойност, неговата цена на придобиване се измерва по балансовата стойност на дадения актив.

Цената на придобиване на вътрешносъздаден нематериален актив съгласно МСС38 е неговата себестойност включваща сумата на разходите, направени от датата, на която нематериалният актив е отговорил за първи път на критериите за признаване.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Предприятието оценява дали полезният живот на нематериален актив е ограничен или неограничен и ако е ограничен, продължителността на, или броя на производствените или сходни единици, съставляващи този полезен живот.

Нематериален актив се разглежда, като имащ неограничен полезен живот когато, на базата на анализ на съответните фактори, не съществува предвидимо ограничение за периода, през който се очаква активът да генерира нетни парични потоци за предприятието.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират, а нематериалните активи с неограничен полезен живот не се амортизират.

Нематериалните активи които подлежат на амортизация се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.

Амортизацията започва, когато активът е на разположение за ползване, т.е. когато той е на мястото и в състоянието, необходимо за способността му да работи по начин, очакван от ръководството.

Амортизацията се прекратява на по-ранната от:

- датата, на която активът е класифициран като държан за продажба (или включен в групата за освобождаване, която е държана за продажба) в съответствие с МСФО 5

и

- датата, на която активът е отписан.

Обезценка на нематериални дълготрайни активи

Съгласно изискванията на МСС36 към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на нематериалните дълготрайни активи е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на активите и се определя загубата от обезценка.

Финансови активи

Предприятието прилага МСС32 и МСС39 при отчитане на финансови активи.

Финансов актив е всеки актив който е:

- парични средства;

- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;

- договорно право:

- да се получат парични средства или друг финансов актив от друго предприятие ;
или

- да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално благоприятни за предприятието;

- договор който ще бъде или може да бъде уреден в собствени инструменти на собствения капитал емитента и е:

- недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да получи променлив брой от инструменти собствения капитал на предприятието;

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

или

- дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват упражняеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Финансовите инструменти-активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
 - държан за търгуване финансов актив
 - определен при първоначалното му признаване от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Инвестиции държани до падеж
- Кредити и вземания
- Финансови активи на разположение за продажба.

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

- По справедлива стойност
 - финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
 - финансови активи на разположение за продажба;
- С изключение на инвестиции в инструменти на собствения капитал, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, както и деривативи, които са обвързани с некотирани инструменти на собствения капитал или трябва да се уредят чрез прехвърлянето на такива некотирани инструменти на собствения капитал, които се оценяват по цена на придобиване

- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент
 - кредити и вземания;
 - инвестиции, държани до падеж;

Печалби и загуби от финансови активи

- Печалби и загуби които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:
 - Печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за доходите.
 - Печалбата или загубата от наличен за продажба финансов актив се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалба или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.
- Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за доходите.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

- Дивидентите от инструменти на собствения капитал на разположение за продажба се признават в отчета за доходите, когато се установи правото на предприятието да получи плащане.
- За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за доходите, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието отписва финансов актив, когато :

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или
- прехвърля финансов актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване съгласно МСС 39.

Условия за отписване:

Когато предприятието прехвърли финансов актив то оценява степента, до която ще запази рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив:

- ако предприятието прехвърли в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени или запазени при трансфера;
- ако предприятието запази в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието продължава да признава финансовия актив;
- ако предприятието нито прехвърля, нито запазва в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, предприятието определя дали е запазило контрол върху финансовия актив. В този случай:
 - ако предприятието не е запазило контрол, то отписва финансовия актив и признава отделно като активи или пасиви всички права и задължения, създадени при трансфера.
 - ако предприятието е запазило контрол, то продължава да признава финансовия актив до степента на продължаващото му участие във финансовия актив.

При отписването на финансовия актив разликата между:

- а) неговата балансова стойност; и
- б) сумата на полученото възнаграждение (включващо всички получени нови активи, минус всички поети нови пасиви), и всички натрупани печалби или загуби, които са били признати директно в собствения капитал се признава в отчета за доходите.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Предприятието преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансов актив или група от финансови активи се считат за обезценени и са възникнали загуби от обезценка, когато са налице обективни доказателства за обезценка, произхождащи от едно или повече събития, които са настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие "загуба") и когато това събитие загуба (или събития) има ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или от групата финансови активи, които могат да се оценят надеждно. Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие, което е причинило обезценката. По-скоро обезценката може да е причинена от комбинирания ефект на няколко събития.

Загубите, които се очакват в резултат на бъдещите събития, независимо от тяхната вероятност, не се признават.

- Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност
- Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от кредити и вземания или от инвестиции, държани до падеж, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансов актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.

- **Обезценка на финансови активи, отчитани по цена на придобиване**

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на финансов актив отчитан по цена на придобиване, сумата на загубата от обезценка се оценява като разлика между балансовата стойност на финансовия актив и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен процент на възвръщаемост за подобен финансов актив. Загубите се признават в печалбата или загубата. Такива загуби от обезценка не подлежат на възстановяване.

- **Обезценка на финансови активи на разположение за продажба**

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат директно в собствения капитал и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба, която е призната в друг всеобхватен доход, се изважда от капитала и се признава в печалбата или загубата дори ако финансовият актив не е отписан.

Сумата на натрупаната загуба, която се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата, е разликата между цената на придобиване (нетно от погашения на главницата и амортизация) и текущата справедлива стойност, минус загубата от обезценка на финансовия актив, призната преди това в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за инвестиция в инструмент на собствения капитал, класифициран като на разположение за продажба, не се възстановяват в печалбата или загубата.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата, за дългов инструмент, класифициран като на разположение за продажба, се възстановяват, възстановената сума се признава в печалбата или загубата.

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и безсрочни депозити, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Дялове и участия

Всички инвестиции първоначално се признават по метода на цена на придобиване/себестойност.

Метод на цената на придобиване /себестойността/ е метод за отчитане на дадена инвестиция, при който инвестицията се признава по цена на придобиване /себестойност/. Предприятието признава дохода от инвестицията единствено до степента, в която то получава разпределения от натрупаните печалби на предприятието, в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиването. Получени разпределения, надвишаващи тези печалби, се разглеждат като възстановяване на инвестицията и се признават като намаление на цената на придобиване /себестойността/ на инвестицията.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по цена на придобиване /себестойност/.

Инвестициите които не са класифицирани като дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по справедлива стойност класифицирани като финансови активи на разположение за продажба, съгласно изискванията на МСС39. В случаите в които инвестициите са в капиталови инструменти, които нямат котирана пазарна цена на активен пазар и чиято справедлива цена не може да се определи надеждно се отчитат по цена на придобиване/себестойност.

“ПНС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Инвестиции които са класифицирани в съответствие МСФО5 като държани за продажба/или са включени в група за изваждане от употреба, която е класифицирана като държана за продажба / се отчитат в съответствие с този МСФО.

Кредити, търговски и други вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- тези, които предприятието възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които предприятието определя при първоначалното признаване като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- тези, които предприятието определя като на разположение за продажба при първоначалното признаване; или
- тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, при които причината е влошаване на кредитното качество и които се класифицират като на разположение за продажба.

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти/търговски вземания и кредити/.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват в търговските вземания.

Данъци за възстановяване

Данъците за възстановяване не произтичат от договорни взаимоотношения, не се класифицират в категориите финансови активи. Те включват:

-Сумите на възстановимите данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба/данъчната загуба за периода и платени суми за текущ и предходен период превишаващи дължимите суми.

-Сумите на данъчен кредити за възстановяване и прихващане след края на отчетния период и платени суми за текущ и предходен период превишаващи дължимите суми за други данъци.

Текущите данъчни активи за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде възстановена от данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

Материални запаси

Предприятието прилага МСС 2 за отчитане на материалните запаси:

Материални запаси са активи:

-държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност /стоки, продукция/;

-намиращи се в процес на производство за такава продажба /незавършено производство/;

-материални запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставяне на услуги;/материали, суровини/

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността или нетната реализуема стойност.

Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

Разходите по закупуване на материалните запаси включват покупната цена, вносните мита и други невъзстановими данъци, транспортните разходи и др., които директно могат да се отнесат към придобиването на стоките материалите и услугите. Търговските отстъпки работи и др. подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общи разходи, които се правят при преработване на материалите в готова продукция.

Променливите общи разходи се разпределят за всяка произведена единица на база на реалното изпозване на производствените мощности.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Постоянните общи разходи се разпределят към себестойността на продукцията на база на нормалния капацитет на производствените мощности.

Количеството общи постоянни разходи, които отговарят на разликата между нормалния капацитет и достигнатия капацитет се признават за разходи за периода в който те възникват.

Други разходи се включват в себестойността на материалните запаси само дотолкова, доколкото те са направени във връзка с довеждането на материалните запаси до настоящото им местоположение и състояние.

В ограничени случаи разходи по ползвани, кредити които са определени в МСС 23 Разходи по заеми, се включват в стойността на материалните запаси.

Разходи които не се включват в себестойността на произведената продукция и се признават като разходи за периода, в който са възникнали са:

- количества материали ,труд и други производствени разходи извън нормалните граници.
- разходи за съхранение в склад.
- административни разходи.
- разходи по продажбите.

Себестойност при предоставяне на услуги

Дотолкова, доколкото при предоставянето на услуги се ползват материални запаси, то те се включват в себестойността на услугите. Себестойността се състои главно от разходите за труд и другите разходи за персонала, зает в предоставянето на услугата, включително служителите, изпълняващи надзорна дейност, и съответната част от общите разходи за тях. Трудът и други разходи, свързани с продажбите и общия административен персонал, не се включват, а се признават за разходи в периода, в който са възникнали.

Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Себестойността на материалните запаси може да не е възстановима, в случай че те са повредени или са цялостно или частично морално остарели, или ако има спад в продажните им цени. Също така себестойността на материалните запаси може да не бъде възстановима, ако приблизително определените разходи за завършване или приблизително определените разходи, които ще бъдат направени за осъществяване на продажбата, са се увеличили. Материалните запаси се намаляват до нетната реализуема стойност на базата на отделни позиции. При някои обстоятелства обаче може да бъде подходящо да се групират сходни или свързани позиции.

Към всеки следващ период се прави нова оценка на нетната реализуема стойност. Когато условията, довели до снижаване на материалните запаси под тяхната себестойност, вече не са налице или когато има ясно доказателство за увеличение в нетната реализуема стойност заради промяна в икономическите обстоятелства, сумата на обезценката се възстановява така, че новата балансова сума е по-ниската от себестойността и преразгледаната нетна реализуема стойност. Възстановяването е ограничено до сумата на първоначалната обезценка.

При продажба на материални запаси, балансовата сума на тези материални запаси се признава като разход през периода, през който съответният приход е признат. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност, както и всички загуби от материални запаси се признават като разходи за периода на обезценката или на възникването на загубите. Сумата на евентуалното обратно възстановяване на стойността на обезценката на материалните запаси, възникнала в резултат на увеличението на нетната реализуема стойност, се признава като намаляване на сумата на признатите разходи за материални запаси през периода, през който възстановяването е възникнало.

Някои материални запаси могат да бъдат отнесени по сметките на други активи, като например материални запаси, които се използват като компонент на създадените от самото предприятие собствени имоти, съоръжения и оборудване. Материалните запаси, отнесени към друг актив, се признават за разход в продължение полезния живот на актива.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МСФО5.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от:

Основен капитал включващ:

- Регистриран капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация

Ако предприятието придобие повторно свои инструменти на собствения капитал, тези инструменти (изкупени собствени акции) се приспадат от собствения капитал. Не се признава нито печалба, нито загуба от покупката, продажбата, емитирането или обезсилването на инструменти на собствения капитал на предприятието. Такива обратно изкупени акции могат да бъдат придобити и държани от предприятието или от други членове на консолидираната група. Платеното или полученото възнаграждение се признава директно в собствения капитал.

При издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал предприятието прави различни разходи. Тези разходи обичайно включват регистрация и други законови такси, изплатени суми на правни, счетоводни и други професионални консултанти и др.подобни. При капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал (нетно от всички свързани преференции за данък върху доходите) до степента, в която са допълнителни разходи, пряко свързани с капиталова сделка, които в противен случай биха били избегнати. Разходите по капиталова сделка, която е изоставена, се признават като разход.

Резерви включващи:

- Общи резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на РБългария и учредителния акт на предприятието.

Финансов резултат включващ:

Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди.

Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- държи пасива предимно с цел търгуване;
- пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период;
или
- предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовите отчети да са одобрени за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Финансови пасиви

Предприятието прилага МСС32 и МСС39 при отчитане на финансови пасиви.

Финансов пасив е всеки пасив който е :

- договорно задължение :
 - да се предоставят парични средства или друг финансов актив на друго предприятие;
или
 - да се разменят финансови активи или финансови пасиви с друго предприятие при условия, които са потенциално неблагоприятни за предприятието;
- или
- договор, който ще бъде или може да бъде уреден в инструменти на собствения капитал на предприятието и е:
 - недериватив, за който предприятието е или може да бъде задължено да предостави променлив брой инструменти на собствения си капитал;
- или
- дериватив, който ще бъде или може да бъде уреден чрез размяна на фиксирана сума парични средства или друг финансов актив за фиксиран брой инструменти на собствения капитал на предприятието. За тази цел инструментите на собствения капитал на предприятието не включват възвръщаеми финансови инструменти, класифицирани като инструменти на собствения капитал, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, или инструменти, които са договори за бъдещо получаване или предоставяне на инструменти на собствения капитал на предприятието.

Финансовите инструменти-пасиви се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

- Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
 - класифицирани като държан за търгуване
 - при първоначалното му признаване се определя от предприятието за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Финансови пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното признаване финансовите пасиви се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

Последваща оценка на финансови пасиви

- По справедлива стойност
 - финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
С изключение на пасивите - деривативи, които са обвързани с некотиран инструмент на собствения капитал и трябва да се уредят чрез прехвърлянето на некотиран инструмент на собствения капитал, чиято справедлива стойност не може да се оцени надеждно, които се отчитат по цена на придобиване;
- По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент
- всички останали финансови пасиви

Печалби и загуби от финансови пасиви се признават

- Печалби и загуби от финансови пасиви, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите;
- Печалбата или загубата от финансови пасиви които се отчитат по амортизирана стойност се признава в отчета за доходите, когато финансовия пасив се отписва и чрез процеса на амортизиране;

Предприятието отписва финансов пасив (или част от финансовия пасив) , когато той е погасен - т. е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност на финансов пасив (или на част от финансов пасив), който е прекратен или прехвърлен на трета страна, и платеното възнаграждение, включително прехвърлените и поети непарични активи и пасиви, се признава в отчета за доходите.

Търговски и други задължения и кредити

Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно получаване на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.

След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.

Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на предприятието не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви. Те включват:

-Текущият данък върху дохода за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен.

-Текущи задължения за данъци съгласно други данъчни закони.

Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към края на отчетния период.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата

Безвъзмездни средства предоставени от държавата съгласно МСС20 са помощ от държавата/правителството, държавните агенции и др. подобни органи, които могат да бъдат местни, национални или международни/ под формата на прехвърляне на ресурси към предприятието в замяна на минало или бъдещо съответствие с определени условия по отношение на оперативните дейности на предприятието. Те изключват форми на правителствена помощ, които не могат в рамките на разумното да бъдат остойностени и сделки с държавата, които не могат да бъдат разграничени от нормалните търговски сделки на предприятието.

Безвъзмездни средства, свързани с активи, са безвъзмездни средства предоставени от държавата, чието основно условие е, че предприятието, отговарящо на условията за получаването им следва да закупи, създаде или по друг начин да придобие дълготрайни активи.

Безвъзмездни средства свързани с приходи, са безвъзмездни средства предоставени от държавата, различни от онези свързани с активи.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход систематично и рационално за срока на полезния живот на актива.

Безвъзмездни средства предоставени от държавата, свързани с приходи се представят като приходи за бъдещи периоди, които се признават на приход в момента в които се признават разходите за покриването на които са получени.

Задължения към персонала и провизии за дългосрочни доходи на персонала

Задължения към персонал включват задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на МСС19 се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход непозвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Дружеството не прави провизии за дългосрочни доходи на персонала предвид неговата численост.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Провизии

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума.

Провизии се признават по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37.

Правно задължение е задължение, което произлиза от:

- договор (според неговите изрични клаузи и по подразбиране);
- законодателство;
или
- друго действие на закона.

Конструктивно задължение е задължение, което произлиза от действията на предприятието, когато:

- на базата на установена тенденция на предходна практика, публикувани политики или достатъчно специфично текущо твърдение предприятието е показало на други страни, че е готово да приеме определени отговорности;
и
- като резултат предприятието създава у другите страни определено очакване, че ще изпълни тези отговорности.

Провизия се признава тогава, когато:

- предприятието има настоящо задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономически ползи;
и
- може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

Ако тези условия не са изпълнени, провизия не се признава.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.

Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се приизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

Пасиви държани за продажба МСФО 5

Съгласно изискванията на МСФО5 предприятието класифицира като пасиви държани за продажба, пасиви включени в група за изваждане от употреба. Пасивите се оценяват в съответствие с изискванията на МСФО5.

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се признават за временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност към края на отчетния период.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички дължими в бъдещи периоди суми на данъци свързани с облагаеми временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава за възстановимите в бъдещи периоди суми на данъци свързани с приспадащи се временни разлики, пренос на неизползвани данъчни загуби и кредити до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват.

Към края на всеки отчетен период предприятието преразглежда непризнатите отсрочени данъчни активи. Предприятието признава непризнатите в предходен период отсрочени данъчни активи до степента, до която се е появила вероятност бъдещата облагаема печалба да позволява възстановяването на отсрочен данъчен актив.

Балансовата стойност на отсрочените данъчни активи се преразглежда към всеки край на отчетен период. Предприятието намалява балансовата стойност на отсрочените данъчни активи до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или целия отсрочен данъчен актив. Всяко такова намаляване се проявява обратно до степента, до която е станало вероятно да се реализира достатъчна

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

облагаема печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди/погаси въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в печалбата или загубата за периода, освен до степента, до която данъкът възниква от операция или събитие, което е признато през същия или различен период директно в собствения капитал.

Печалба или загуба за периода

Предприятието признава всички елементи на приходите и разходите през периода в печалбата или загубата, освен ако даден МСФО не изисква или разрешава друго.

Някои МСФО определят обстоятелства, при които предприятието признава конкретни позиции извън печалбата или загубата през текущия период. Други МСФО изискват или разрешават компонентите на друг всеобхватен доход, които отговарят на дефиницията на Общите положения за приходи и разходи, да бъдат изключени от печалбата или загубата.

Разходи

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности.

Разходи се признават, когато възникне намаление на бъдещите икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно.

Признаването на разходите за текущия период се извършва тогава, когато се начисляват съответстващите им приходи.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникнат през няколко отчетни периода и връзката на разходите с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Разход се признава незабавно в отчета за доходите, когато разходът не създава бъдеща икономическа изгода или когато и до степента, до която бъдещата икономическа изгода не отговаря на изискванията или престане да отговаря на изискванията за признаване на актив в баланса.

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

Приходи

Приход е брутен поток от икономически ползи през периода, създаден в хода на обичайната дейност на предприятието, когато тези потоци водят до увеличаване на собствения капитал, различни от увеличението, свързани с вноските на акционерите.

Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове дейности.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото за получаване плащане или възнаграждение.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

Приходът от продажбата на стоки и продукция се признава, когато са били изпълнени всички следващи условия:

- предприятието е прехвърлило на купувача съществени рискове и ползи от собствеността върху стоките и продукцията;
 - предприятието не запазва продължаващо участие в управлението на стоките и продукцията, доколкото то обикновено се свързва със собствеността, нито ефективен контрол над продаваните стоки и продукция;
 - сумата на прихода може надеждно да бъде оценена;
 - вероятно е икономическите ползи, свързани със сделката, да се получат от предприятието;
- и

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени;

Приходът от продажба на услуги се признава когато резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, приходът, свързан със сделката, трябва да се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на периода. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена ;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период може надеждно да се оцени;
- и
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени;

Междинните и авансовите плащания, направени от клиентите, обикновено не отразяват извършените услуги.

Етапът на завършен договор се определя на база на набраните към края на отчетния период, разходи към общо предвидените разходи по договора.

Етапът на завършеност на една сделка може да се определи по различни методи. Всяко предприятие използва метода, който надеждно оценява извършените услуги. В зависимост от характера на сделката методите може да включват:

- преглед на извършената работа;
- извършените до момента услуги като процент от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени;
- или
- частта, която направените до момента разходи представляват от общия обем на предвидените разходи по сделката. Само разходите, които отразяват извършените до момента услуги, се включват в направените до момента разходи. Само разходите, които отразяват извършените услуги или услугите, които трябва да бъдат извършени, се включват в общия обем на предвидените разходи по сделката.

Приходи от лихви, възнаграждения за права и дивиденди, се признават, когато:

- е възможно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката;
- и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите се признават, както следва:

- лихвата се признава по метода на ефективната лихва съгласно МСС39;
- възнагражденията за права се признават, на база на счетоводния принцип на начисляване съгласно съдържанието на съответното споразумение;
- дивидентите се признават, когато се установи правото на акционера да получи плащането;

Неплатена лихва натрупана преди придобиването на лихвоносна инвестиция- последвалите лихвени постъпления се разпределят между периода преди придобиването и този след придобиването. Само частта след придобиването се признава за приход.

Дивиденди по капиталови ценни книжа обявени от печалбите преди придобиването се признават в печалбата или загубата при установяване на правото да получи дивидент, независимо от това дали дивидентите се отнасят за печалба реализирана преди или след придобиването.

Възнагражденията за права се начисляват съгласно условията на съответното споразумение и обикновено се признават на тази основа, освен ако с оглед разпоредбите на споразумението е подходящо приходът да се признава на друга системна или рационална база.

Приходът се признава само когато има вероятност предприятието да получи икономически ползи, свързани със сделката.

Когато възникне несигурност около събирането на сума, която вече е включена в прихода, несъбираемата сума или сумата, относно която възстановяването вече не е вероятно, се признава за разход, а не за корекция на сумата на първоначално признатия приход.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Финансови рискове

- **Кредитен риск**

Рискът че страна по финансови инструменти - активи на предприятието няма да успее да изплати задължението си и ще причини финансова загуба на предприятието.

Ликвиден риск

Рискът, че предприятието ще срещне трудности при изпълнението на задължения, свързани с финансови пасиви.

Пазарен риск

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от три вида риск:

- **Валутен риск**

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в обменните курсове.

- **Лихвен риск**

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансов инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти.

- **Друг ценови риск**

Рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени (различни от тези, възникващи от лихвен риск или валутен риск), независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

Политиката на предприятието за цялостно управление на рисковете е съсредоточена и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат.

Предприятието няма приета политика за хеджиране на финансовите рискове.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев.

Валутата на представяне на финансовите отчети е български лев.

Точността на числата във финансовия отчет е хиляди български лева.

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали, с някои изключения съгласно МСС 21 на курсовите разлики, възникващи по дадена парична позиция, която по същността си представлява част от нетна инвестиция на отчитаща се стопанска единица в чуждестранна дейност.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика. Когато сделката бъде уредена в рамките на същия отчетен период, през който е възникнала, цялата курсова разлика се признава през дадения период. Но когато сделката бъде уредена през следващ отчетен период, курсовата разлика, призната през всеки от междинните периоди до датата на уреждането, се определя от промяната на обменните курсове през всеки период.

Когато печалба или загуба от непарична позиция е отразена директно в собствения капитал, всеки обменен компонент от тази печалба или загуба се признава в друг всеобхватен доход. Когато печалба или загуба от непарична позиция е отразена в печалбата или загубата, всеки обменен компонент от тази печалба или загуба се признава като печалба или загуба.

Когато определени МСФО изискват някои печалби или загуби от активи да се отразяват директно в собствения капитал и когато такъв актив се оценява в чуждестранна валута, МСС 21 изисква

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

преоценената стойност да бъде преизчислена, използвайки курса към датата на определяне на стойността, в резултат на което се получава курсова разлика, която също се признава в друг всеобхватен доход.

Предприятието прави преоценка на позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период и текущо през отчетния период.

Позициите в чуждестранна валута към 31 декември 2012 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

В резултат на несигурността, присъща на деловата дейност, много статии от финансовите отчети не подлежат на прецизна оценка, а само на приблизителна оценка. Приблизителните оценки се оценяват въз основа на най-актуалната налична и надеждна информация.

Използването на разумни приблизителни оценки представлява основен елемент в изготвянето на финансовите отчети и не намалява тяхната достоверност. Прилагането на Международните стандарти за финансово отчитане изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовите отчети и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите. Всички те се извършват на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените във финансовите отчети

Дадена приблизителна оценка подлежи на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се основава, или в резултат от получена нова информация или допълнително натрупан опит. Преразглеждането на приблизителната оценка не се свързва с предходни периоди и не представлява корекция на грешка.

Всяка промяна в прилаганата база за оценяване се третира като промяна в счетоводната политика, а не в счетоводната приблизителна оценка.

Когато е трудно да се направи разграничение между промяна в счетоводната политика и промяна в счетоводната приблизителна оценка, промяната се приема като промяна на счетоводната приблизителна оценка.

Ефектът от промяната в счетоводна приблизителна оценка, се признава перспективно чрез включването му в печалбата или загубата за периода на промяната, ако промяната засяга само този период или периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата.

Дотолкова, доколкото промяната в счетоводната приблизителна оценка води до промени в активите и пасивите, или се отнася до компонент от капитала, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

Грешки

Грешки от минал период са пропуски или неточно представяне на финансовите отчети на предприятието за един или повече минали отчетни периоди произтичащи от неизползване или неправилно използване на надеждна информация, която:

- е била налична към момента, в който финансовите отчети за тези периоди са били одобрени за публикуване;

и

- е можело, при полагането на разумни усилия, да бъде получена и взета предвид при изготвянето и представянето на тези финансови отчети;

Тези грешки включват ефектите от математически грешки, грешки при прилагане на счетоводна политика, недотглеждане или неточно представяне на факти и измами.

Грешки по смисъла на МСС8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това, грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Предприятието коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез:

- преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка;

или

- в случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване с обратна сила, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено предприятие и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго предприятие. Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в баланса, когато става страна по договорните условия на финансов инструмент.

Финансовите активи и пасиви се класифицират съгласно изискванията на МСС39.

Свързани лица и сделки между тях

Предприятието спазва разпоредбите на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без значение на това, дали се прилага някаква цена.

Лизинг

Съгласно МСС 17 лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Лизингов договор се класифицира като оперативен лизинг, ако не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

Признаване и отчитане на финансов лизингов договор по които дружеството е лизингополучател

В началото на лизинговия срок финансовият лизинг се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия срок е равен на справедливата стойност на наетият актив или, ако е по-нисък – по настоящата стойност на минималните лизингови плащания, всяка едно от които е определено в началото на лизинговия договор. Дисконтовият процент, който се използва при изчисляване на настоящата стойност на минималните лизингови плащания е лихвеният процент, заложен в лизинговия договор, доколкото той практически може да бъде определен; ако това е невъзможно – използва се диференциалният лихвен процент по задължението на лизингополучателя. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се прибавят към сумата, призната като актив.

Минималните лизингови плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на неплатеното задължение. Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен периодичен лихвен процент по остатъчното салдо на задължението. Условните наеми се начисляват като разход за периодите, в които са били извършени.

Амортизационната политика по отношение на амортизуемите наети активи се съобразява с тази по отношение на собствените амортизуеми активи, а признатата амортизация се изчислява на базата, определена в МСС регламентиращи съответния вид актив. Ако не е сигурно в голяма степен, че предприятието ще придобие собственост до края на срока на лизинговия договор, активът изцяло се амортизира през по-краткия от двата срока – срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които дружеството е лизингополучател

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което предприятието използва изгодите на наетия актив.

Признаване и отчитане на финансов лизингов договор по които дружеството е лизингодател

Предприятието признава активите, държани по силата на финансов лизинг, в своите отчети и ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор.

Подлежащото на получаване лизингово плащане се разглежда като погасяване на главница и финансов доход.

Признаването на финансовия доход се основава на модел, отразяващ постоянна норма на възвръщаемост за периодите върху нетната инвестиция на лизингодателя, свързана с финансовия лизинг.

Приходът от продажбата, признат в началото на срока на финансовия лизинг от лизингодателя, представлява справедливата стойност на актива или ако тя е по-ниска – настоящата стойност на минималните лизингови плащания, изчислени при пазарен лихвен процент. Себестойността на продажбата в началото на срока на лизинговия договор е себестойността или балансовата стойност, ако са различни, на наетата собственост, намалена със настоящата стойност на негарантираната остатъчна стойност.

Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които дружеството е лизингодател

Активите, държани за отдаване по оперативни лизингови договори се представят в отчетите, в съответствие със същността на актива.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Началните преки разходи, извършени от предприятието във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същото основание както лизинговия приход.

Амортизацията на амортизуемите наети активи се извършва на база, съответстваща на амортизационната политика, възприета за подобни активи, а амортизациите се изчисляват на базата, посочена в МСС регламентиращи отчитането на съответния вид актив.

Договори за строителство

Съгласно КРМСФО 15 определянето дали дадено споразумение за строителство на недвижим имот попада в обхвата на МСС 11 или МСС 18 зависи от условията на споразумението и всички придружаващи го факти и обстоятелства. Определянето изисква преценка по отношение на всяко споразумение.

Споразумение за строителство на недвижим имот, в което купувачите имат само ограничена възможност да влияят на проекта на недвижимия имот, например да изберат проект измежду няколко варианта, разработени от предприятието, или да направят само минимални промени в основния проект, с споразумение за продажба на стоки в обхвата на МСС 18.

Споразумение за строителство попадащо в обхвата на МСС 18 се класифицира като:

- Споразумение за предоставяне на услуги, ако от предприятието не се изисква да придобива и доставя строителни материали.

В такъв случай, ако са изпълнени критериите на МСС 18, приходите се признават на базата на етапа на завършеност на сделката, като се прилага методът на процента на завършеност. Изискванията на МСС 11 са общо приложими към признаването на приходи и свързаните разходи за такава сделка съгласно МСС 18.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

- Споразумение за продажба на стоки, ако от предприятието се изисква да предоставя услуги и строителни материали, за да изпълни своето договорно задължение за предоставяне на недвижим имот на купувача.

Прилагат критериите за признаване на приходи от продажба на стоки.

- Предприятието може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността над незавършеното производство в текущото му състояние в процеса на строителството. В такъв случай, ако всички критерии за признаване на приходи от продажба на стоки от МСС 18 се изпълняват непрекъснато в процеса на строителството, предприятието признава приходите на базата на етапа на завършеност, като прилага метода на процента на завършеност. Изискванията на МСС 11 са общо приложими към признаването на приходи и свързаните разходи за такава сделка.

- Предприятието може да прехвърли върху купувача контрола и значителните рискове и ползи от собствеността на недвижимия имот изцяло наведнъж (напр. при завършване, по време на или след доставката). В такъв случай предприятието признава приходите, само когато са удовлетворени всички критерии за признаване на приходи от продажба на стоки от МСС 18.

Когато от предприятието се изисква да извърши допълнителна работа по вече доставения на купувача недвижим имот, то признава задължение и разход в съответствие с МСС 18. Задължението се оценява в съответствие с МСС 37.

Споразумение за строителство попадащо в обхвата на МСС 11

МСС 11 се прилага, когато споразумението отговаря на дефиницията на договор за строителство, заложен в МСС 11. Споразумение за строителство на недвижим имот отговаря на дефиницията на договор за строителство, когато купувачът е в състояние да определи основните структурни елементи на проекта на недвижимия имот преди започване на строителството и/или да определи основни структурни промени в процеса на строителството (независимо дали упражнява тази възможност или не). Когато се прилага МСС 11, договорът за строителство включва също всякакви договори или компоненти за предоставяне на услуги, които са пряко свързани с изграждането на недвижимия имот в съответствие с МСС 11 и МСС 18.

Договор за строителство е договор, в който е договорено конкретно изграждане на актив или на съвкупност от активи, които са в тясна взаимна връзка или взаимна зависимост по отношение на тяхното проектиране, технология и функция, крайна цел или предназначение.

Договор на база на твърда цена е договор за строителство, който е сключен на твърда договорна цена или твърда единична цена на готовия продукт, която в някои случаи е обвързана с клаузи за повишаване на разходите.

Договор на база “разходи плюс” е договор за строителство, при който се възстановяват допустимите или определените по друг начин разходи плюс процент към тези разходи или твърдо възнаграждение.

Приходите по договора включват:

- първоначалната сума на прихода, договорена в договора;

и

- изменения в строителните работи, изплащането на искиове и материални стимули до степента, в която е вероятно те да доведат до реализиране на приходи и същите могат да бъдат надеждно оценени.

Приходите по договора се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение. Оценката на приходите по договора се влияе от множество несигурности, които зависят от резултатите от бъдещи събития. Често приблизителните оценки трябва да бъдат преразглеждани вследствие на възникването на събитията и разрешаването на несигурностите. Следователно, сумата на приходите по договора може да се увеличава или намалява през различните периоди.

Разходите по договора включват:

- разходи, които са пряко свързани с конкретния договор:

- разходи за труд на обекта, включително надзор на обекта;

- разходи за материали, използвани при строителството;

- амортизация на машините и съоръженията, използвани по договора;

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

- разходи за придвижването на машините, съоръженията и материалите до и от площадката на изпълнението на договора;
- разходи за наемане на машини, оборудване и съоръжения;
- разходи за проектиране и техническа помощ, които пряко са свързани с договора;
- приблизителни разходи за работи по извършването на корекции и работи по гаранционната поддръжка, включително и очакваните гаранционни разходи;
- искове от трети страни.

Тези разходи могат да бъдат намалени с евентуални случайни приходи, които не са включени в приходите по договора, например, приходи от продажбата на излишни материали и продажбата на машините и съоръженията в края на договора.

- разходи, които се отнасят към дейността по договора като цяло и могат да бъдат разпределени към договора:

-застраховки;

-разходи за проектиране и техническа помощ, които не са пряко свързани с конкретен договор; и

-общи разходи по строителството.

- други разходи, които могат да бъдат конкретно начислени на клиента съгласно условията на договора-могат да включват някои общи административни разходи и разходи за развойна дейност, за които в условията на договора е предвидено възстановяване;

Разходите по договора включват разходи, които се отнасят към дадения договор за периода от датата на възлагането до окончателното му изпълнение. Разходите обаче, които се отнасят пряко към даден договор и които са понесени във връзка със сключването на договора, също се включват като част от разходите по него, ако могат да бъдат определени поотделно и надеждно оценени и е вероятно, че договорът ще бъде сключен. Когато разходите, направени по сключването на договора, се признават за разход за периода, през който са направени, те не се включват в разходите по договора, когато договорът е сключен през следващ период.

Разходи, които не могат да бъдат отнесени към договорна дейност или не могат да бъдат разпределени към даден договор, се изключват от разходите за този договор за строителство. Подобни разходи включват:

- общи административни разходи, които в договора не се предвижда да бъдат възстановими;
- разходи, свързани с продажби;
- разходи за изследователска и развойна дейност, които в договора не се предвижда да бъдат възстановими;

и

- амортизация за машини, съоръжения и оборудване, които не са били използвани за дадения договор.

Когато резултатът от един договор за строителство може да бъде оценен надеждно, приходите и разходите, свързани с договора за строителство, се признават като приходи и разходи чрез отчитане на етапа на изпълнение на договорната дейност към края на всеки отчетен период. Очакваните загуби по договора за строителство незабавно се признават като разход.

Извършени разходи по договора, които се отнасят за бъдещи дейности по договора се признават като актив при условие, че е вероятно те да бъдат възстановени. Такива разходи представляват сума, дължима от клиента, и често се класифицират като незавършени работи по договора.

Етапът на завършеност на даден договор се определя чрез:

- съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към предвидените общи разходи по договора;
- прегледите на извършената работа;

или

- завършеност на натурална част от работата по договора.

Междинните плащания и получените от клиентите аванси често не отразяват извършената работа.

Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени:

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

- приходите се признават само дотолкова, доколкото е вероятно направените разходи по договора да бъдат възстановени;

и

- разходите по договора се признават като разход за периода, през който са направени.

Когато има вероятност общата сума на разходите по договора да превишава общата сума на приходите по договора, очакваните загуби незабавно се признават като разход.

Събития след края на отчетния период

Събития след края на отчетния период са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.

Разграничават се два вида събития:

- такива, които доказват условия, съществували към края на отчетния период (коригиращи събития);

и

- такива, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период (некоригиращи събития).

Предприятието коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след края на отчетния период и осъвременява оповестяванията.

Предприятието не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след края на отчетния период. Когато некоригиращите събития след края на отчетния период са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, предприятието оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие :

-естеството на събитието;

и

-приблизителна оценка на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

Разходи по заеми

Предприятието прилага МСС 23 относно разходите по заеми.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив.

Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, в които са възникнали.

Отговарящ на условията актив е актив, който по необходимост изисква значителен период от време за подготовка за неговата предвиждана употреба или продажба.

Разходите по заеми се капитализират като част от стойността на актива, когато съществува вероятност, че те ще доведат до бъдещи икономически ползи за предприятието и когато разходите могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по заеми, които могат да бъдат пряко отнесени към придобиването, строителството или производството на даден отговарящ на условията актив, са онези разходи по заеми, които биха били избегнати, ако разходът по отговарящия на условията актив не е бил извършен.

Предприятието капитализира разходите по заеми като част от стойността на отговарящия на условията актив на началната дата на капитализация.

Началната дата на капитализацията е датата, на която предприятието за първи път удовлетвори следните условия:

- извърши разходите за актива;
- извърши разходите по заемите; както и
- предприеме дейности, необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Предприятието преустановява капитализирането на разходите по заеми за дълги периоди, през които е прекъснато активното подобрене на отговарящ на условията актив.

Предприятието прекратява капитализацията на разходите по заеми, когато са приключени в значителна степен всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданата употреба или продажба.

Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, в които са възникнали.

Условни активи и пасиви

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието;
или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
 - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи;
 - или
 - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност;

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Условните активи и пасиви не се признават.

Отчет за паричните потоци

Предприятието е приело политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод в отчета за паричните потоци.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Отчет за промените в собствения капитал

Предприятието представя отчет за промените в собствения капитал, показващ:

- обща сума на всеобхватния доход за периода
 - за всеки компонент на собствения капитал, ефектите от прилагане с обратна сила или преизчисление с обратна сила, признати в съответствие с МСС 8;
- и
- за всеки компонент на собствения капитал, изравняване на балансовата стойност в началото и в края на периода, като се оповестяват отделно промените в резултат от:
 - печалба или загуба;
 - всяка статия на друг всеобхватен доход;
 - сделки със собствениците в качеството им на собственици, като показва отделно вноските от и разпределенията към собствениците

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Отчет за финансовото състояние

1.1. Имоти, машини, съоръжения

	Земи	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 31.12.2010	110	1	39	23	81	254
Постъпил				5	3	8
Салдо към 31.12.2011	110	1	39	28	84	262
Салдо към 31.12.2012	110	1	39	28	84	262
Амортизация						
Салдо към 31.12.2010		1	27	1		29
Постъпил			10	3		13
Салдо към 31.12.2011	-	1	37	4	-	42
Постъпил			2	4		6
Салдо към 31.12.2012	-	1	39	8	-	48
Балансова стойност						
Балансова стойност към 31.12.2011	110	-	2	24	84	220
Балансова стойност към 31.12.2012	110	-	-	20	84	214

1.2. Инвестиционни имоти

	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2010	188	188
Излезли	(36)	(36)
Салдо към 31.12.2011	152	152
Излезли	(22)	(22)
Салдо към 31.12.2012	130	130
Амортизация		
Салдо към 31.12.2010	20	20
Постъпил	4	4
Салдо към 31.12.2011	24	24
Постъпил	4	4
Салдо към 31.12.2012	28	28
Балансова стойност		
Балансова стойност към 31.12.2011	128	128
Балансова стойност към 31.12.2012	102	102

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

1.3. Нетекущи финансови активи

Нетекущи финансови активи	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Инвестиции в дъщерни предприятия	136	139
Кредити и вземания	75	86
Общо	211	225

1.3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Вид	31.12.2012 г.		31.12.2011 г.	
	размер	стойност	размер	стойност
ППС Мултимедия ООД			70%	3
ППС Технопрограма	70%	4	70%	4
ППС Каварна ООД	50%	125	50%	125
ППС Строй ООД	50%	2	50%	2
ППС Комерс ООД	100%	5	100%	5
Общо		136		139

1.3.2. Кредити и вземания -нетекучи

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Кредити	75	86
Общо	75	86

Кредити-нетекучи

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Вземания по кредити от несвързани лица /нето/	75	86
Вземания по кредити от несвързани лица	75	86
Общо	75	86

Предоставени заеми, без свързани лица

Кредитополучател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
Николай Николов	90	оап+3	2026г.	няма
Илияна Неделчева	45	оап+3	2016г.	няма

Салда по предоставени заеми (главница и лихва), без свързани лица

Кредитополучател	Краткосрочна част по амортизируема стойност		Дългосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви	Главница	Лихви
Николай Николов	5		63	
Илияна Неделчева	5		12	
Общо	10		75	-

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

1.4. Материални запаси

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Продукция /нето/	728	764
Продукция	728	764
Стоки /нето/	102	348
Стоки	102	348
Незавършено производство /нето/	31	31
Незавършено производство	31	31
Общо	861	1 143

1.5. Текущи търговски и други вземания

Вид	31.12.2012	31.12.2011 г.
Вземания от свързани лица в групата /нето/	7	4
Вземания по продажби	7	4
Вземания от свързани лица извън групата /нето/	19	21
Вземания по продажби	10	12
Вземания по предоставени аванси	9	9
Вземания по продажби /нето/	175	140
Вземания по продажби	175	140
Общо	201	165

1.6. Данъци за възстановяване

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Корпоративен данък		4
Общо	-	4

1.7. Текущи финансови активи

Текущи финансови активи	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Кредити и вземания	6 882	6 205
Финансови активи на разположение за продажба	66	66
Общо	6 948	6 271

1.7.1. Кредити и вземания - текущи

Кредити-текущи

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Вземания по кредити от свързани лица в групата /нето/	1 137	1 092
Вземания по кредити от свързани лица в групата	899	898
Вземания по лихви по кредити от свързани лица в групата	238	194
Вземания по кредити от свързани лица извън групата /нето/	5 735	5 102
Вземания по кредити от свързани лица извън групата	5 145	4 599
Вземания по лихви по кредити от свързани лица извън групата	590	503
Вземания по кредити от несвързани лица /нето/	10	11
Вземания по кредити от несвързани лица	10	10
Вземания по лихви по кредити от несвързани лица		1
Общо	6 882	6 205

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Финансови активи на разположение за продажба - текущи

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Неконтролиращи участия в капитали на предприятия	66	66
Общо	66	66

Неконтролиращи участия в капитали на предприятия - текущи

Вид	31.12.2012 г.		31.12.2011 г.	
	размер	стойност	размер	стойност
Каумет АД	16%	28	16%	28
Каумет Инвест АД	76%	38	76%	38
Общо		66		66

1.8. Парични средства

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Парични средства в разплащателни сметки	18	59
в лева	4	40
във валута	14	19
Краткосрочни депозити		112
Общо	18	171

1.9. Собствен капитал

1.9.1. Основен капитал

Акционер	31.12.2012 г.				31.12.2011 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
Програмни продукти и системи АД	2 239 408	2 239 408	2 239 408	87%	2 239 408	2 239 408	2 239 408	87%
ТК ХОЛА АД	340 000	340 000	340 000	13%	340 000	340 000	340 000	13%
Общо:	2 579 408	2 579 408	2 579 408	100%	2 579 408	2 579 408	2 579 408	100%

1.9.2. Резерви

	Общи резерви	Общо резерви
Резерви към 31.12.2010 г.	258	258
Преизчислени резерви към 31.12.2010 г.	258	258
Резерви към 31.12.2011 г.	258	258
Резерви към 31.12.2012 г.	258	258

1.9.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2010 г.	4 548
Преизчислен остатък към 31.12.2010 г.	4 548
Увеличения от:	147
Печалба за годината 2011	147

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Печалба към 31.12.2011 г.	4 695
Увеличения от:	213
Печалба за годината 2012	213
Печалба към 31.12.2012 г.	4 908
Финансов резултат към 31.12.2010 г.	4 548
Финансов резултат към 31.12.2011 г.	4 695
Финансов резултат към 31.12.2012 г.	4 908

1.10. Текущи финансови пасиви

Текущи финансови пасиви	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност	601	586
Общо	601	586

1.10.1. Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност – текущи

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Задължения по получени кредити	601	586
Общо	601	586

Кредити - текущи

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Задължения по кредити към свързани лица в групата	488	493
Задължения по лихви по кредити към свързани лица в групата	113	88
Задължения по кредити към свързани лица извън групата		5
Общо	601	586

1.11. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Задължения към свързани лица в групата	8	8
Задължения по доставки	8	8
Задължения към свързани лица извън групата	7	10
Задължения по доставки	2	10
Задължения по доставки	6	7
Други текущи задължения	133	128
Задължения по гаранции и депозити	128	128
Други задължения	5	
Общо	149	153

1.12. Данъчни задължения

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Данък върху добавената стойност	6	34
Корпоративен данък	12	
Други данъци	24	7
Общо	42	41

1.13. Задължения към персонал

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Задължение към персонал	18	15
Общо	18	15

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

2. Отчет за доходите

2.1. Приходи

2.1.1. Приходи от продажби

Вид приход	2012 г.	2011 г.
Продажби на продукция в т.ч.	63	181
Продажби на строителна продукция	63	181
Продажби на стоки в т.ч.	656	94
Продажби на жива риба, фураж	249	94
Продажби на заготовки	202	
Продажби на метални болтове	205	
Други приходи в т.ч.	23	26
Продажби на наеми	20	19
Продажби на консумативи	3	7
Общо	742	301

2.1.2. Финансови приходи

Вид приход	2012 г.	2011 г.
Приходи от лихви в т.ч.	266	248
по търговски заеми	262	241
по депозити	4	7
Общо	266	248

2.2. Разходи

2.2.1. Използвани суровини, материали и консумативи

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Ел. енергия	2	6
Топлоенергия	2	3
Офис материали и консумативи		3
Общо	4	12

2.2.2. Разходи за външни услуги

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Ремонти	7	17
Консултански и други договори	8	9
Данъци и такси	7	1
Абонаменти		1
Рязане на ГВ прокат	6	
Други разходи за външни услуги	2	6
Общо	30	34

2.2.3. Разходи за амортизации

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Разходи за амортизации на производствени	6	5
дълготрайни материални активи	6	5
Разходи за амортизации на административни	4	12
дълготрайни материални активи	4	12
Общо	10	17

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

2.2.4. Разходи за заплати и осигуровки на персонала

Разходи за:	2012 г.	2011 г.
Разходи за заплати на в т.ч.	16	14
административен персонал	16	14
Разходи за осигуровки на в т.ч.	1	2
административен персонал	1	2
в т.ч. разходи на ключов ръководен персонал	5	5
Общо	17	16

2.2.5. Други разходи

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Разходи за лихви по държавни вземания		2
Местни данъци и такси	21	33
Държавни и съдебни такси	2	3
Отписани вземания		15
Дарение	1	1
Ремонти	1	2
Общо	25	56

2.2.6. Балансова стойност на продадени активи, изменения на запаси от продукция, капитализирани разходи и други

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Балансова стойност на продадени активи /нето/	642	94
Балансова стойност на продадени активи	642	94
Изменение на запасите от продукция /нето/	36	132
Изменение на запасите от продукция	36	132
Общо	678	226

2.2.7. Финансови разходи

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Разходи за лихви в т.ч.	25	26
по търговски заеми	25	26
Други финансови разходи	2	2
Общо	27	28

2.2.8. Резултат от освобождаване от нетекущи активи

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Резултат от освобождаване от имоти, машини, съоръжения	20	3
Балансова стойност на отписани активи	21	36
Приходи от освобождаване от активи	41	39
Общо	20	3

2.2.9. Разход за данъци

Вид разход	2012 г.	2011 г.
Данъци от печалбата	24	16
Общо	24	16

Съгласно действащото законодателство печалбите се облагат с корпоративен данък в размер 10%. За изчисляване размера на отсрочените данъци е ползвана ставка 10%, която се очаква да е валидна при обратното проявление.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Равнение на разхода на данъци върху дохода/ печалбата/

Компоненти	31 декември 2012			31 декември 2011		
	данъчна основа	% корпоративен данък	данък	данъчна основа	% корпоративен данък	данък
Печалба/загуба преди разходи за данъци	237	10%	24	165	10%	17
Суми по данъчна декларация	-		-	2		1
Сума на увеличението по данъчна декларация	11	10%	1	56	10%	6
Сума на намаляването по данъчна декларация	(11)	10%	(1)	(54)	10%	(5)
Печалба/загуба за данъчно облагане	237		24	167		18
Печалба/загуба за изчисляване на разход за данък	237		24	167		18
в.т.ч за сметка на печалба/загуба в отчет за доходите	237	10%	24	167	10%	18

ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Собственици на капитала на дружеството

Програмни продукти и системи АД
 ТК Холд АД

Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол

Програмни продукти и системи АД

Дъщерни предприятия на предприятието

ППС Технопрограма ООД
 ППС Каварна ООД
 ППС Строй ООД
 ППС Комерс ЕООД

Дъщерни предприятия на предприятието майка

Програмни продукти и системи - Пловдив ЕООД

Други свързани лица

Дружествата от групата на ТК Холд АД

Ключов ръководен персонал на предприятието:

Юри Жак Аройо- Председател СД
 Иван Петров Ревалски- Член на СД
 Румен Павлов Панчев- Член на СД, Изпълнителен Директор

Ключов ръководен персонал на предприятието майка или контролиращото лице:

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Труд и капитал трейдинг ЕООД чрез Валентин Аройо – Председател СД
 ВИП Комерсиал ЕООД-Румен Панчев – Член на СД
 ТК - лизинг ООД – Юри Аройо – Член на СД

Дружеството оповестява сделки със свързани лица в групата и свързани лица извън групата, както следва:

1.1. Сделки и салда със свързани лица в групата на ППС Имоти АД

Продажби

Клиент	Вид сделка	2012 г.	2011 г.
ППС Строй ООД	наем	2	3
Общо		2	3

Вземания

Клиент	31.12.2012 г.	Гаранции	31.12.2011 г.	Гаранции
ППС Строй ООД	7	няма	4	няма
Общо	7		4	

Задължения

Доставчик	31.12.2012 г.	Гаранции	31.12.2011 г.	Гаранции
ППС Каварна ООД	8	няма	8	няма
Общо	8		8	

Предоставени заеми

Кредитополучател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ППС Каварна ООД	870	5%	2012	няма
ППС Строй ООД	29	5%	2012	няма

Салда по предоставени заеми (главница и лихва)

Кредитополучател	Краткосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
ППС Каварна ООД	870	233
ППС Строй ООД	29	5
Общо	899	238

Начислени приходи от лихви по предоставени заеми

Кредитополучател	Вземане към 31.12.2011 г.	Начислени през 2012 г.	Получени през 2012 г.	Вземане към 31.12.2012 г.
ППС Каварна ООД	190	43		233
ППС Строй ООД	4	1		5
Общо	194	44	-	238

Получени заеми

Банка / Кредитор	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ППС Комерс ЕООД	488	5%	2012	няма

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Салда по получени заеми (главница и лихва)

Банка / Кредитор	Краткосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
ППС Комерс ЕООД	488	113
Общо	488	113

Начислени разходи за лихви по получени заеми

Банка / Кредитор	Задължение 31.12.2011 г.	Начислени през 2012 г.	Платени през 2012 г.	Задължение 31.12.2012 г.
ППС Комерс ЕООД	88	25		113
Общо	88	25	-	113

1.2. Сделки и салда със свързани лица извън групата на ППС Имоти АД

Продажби

Клиент	Вид сделка	2012 г.	2011 г.
Тунджа 73 ЕООД	стоки	249	94
Тунджа 73 ЕООД	наем	4	1
Тунджа 73 ЕООД	консумативи	1	1
Беласица АД	наем и консумативи	6	
Общо		260	96

Покупки

Доставчик	Вид сделка	2012 г.	2011 г.
Програмни продукти и системи АД	консумативи	3	7
Общо		3	7

Вземания

Клиент	31.12.2012 г.	Гаранции	31.12.2011 г.	Гаранции
Тунджа 73 ЕООД	9	няма	12	няма
Балкания префабрикати	9	няма	9	няма
Беласица АД	1	няма		
Общо	19		21	

Задължения

Доставчик	31.12.2012 г.	Гаранции	31.12.2011 г.	Гаранции
Тунджа 73 ЕООД			4	няма
Програмни продукти и системи АД	7	няма	6	няма
Общо	7		10	

Предоставени заеми

Кредитополучател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ТК Холд АД	4344	5%	2012	няма
Програмни продукти и системи АД	801	5%	2012	няма

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Салда по предоставени заеми (главница и лихва)

Кредитополучател	Краткосрочна част по амортизируема стойност	
	Главница	Лихви
ТК Холд АД	4 344	354
Програмни продукти и системи АД	801	236
Общо	5 145	590

Начислени приходи от лихви по предоставени заеми

Кредитополучател	Вземане към 31.12.2011 г.	Начислени през 2012 г.	Получени през 2012 г.	Вземане към 31.12.2012 г.
ТК Холд АД	303	179	128	354
Програмни продукти и системи АД	200	36		236
Общо	503	215	128	590

Доходи на ключов ръководен персонал

Вид	Начислени суми за:		
	възнаграждения и осигуровки за периода	компенсируеми отпуски	дългосрочни доходи
Съвет на директори	5		
Общо:		-	-

2. Управление на капитала

Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Общо дългов капитал, т.ч.:	601	586
Финансови пасиви свързани лица	601	586
Намален с:		
паричните средства и парични еквиваленти	(18)	(171)
Нетен дългов капитал	583	415
Общо собствен капитал	7 745	7 532
Общо капитал	8 328	7 947
Съотношение на задлъжнялост	0,07	0,05

3. Финансови рискове

Кредитен Риск

31.12.2012 г.	С ненастъпил падеж		Общо
	обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	7 075	7 075
Текущи финансови активи от свързани лица		6 872	6 872
Текущи финансови активи		10	10
Текущи търговски и други вземания от свързани лица		17	17
Текущи търговски и други вземания		176	176
Текущи търговски и други вземания-обезценка			-
Общо финансови активи	-	7 075	7 075

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Ликвиден Риск

31.12.2012 г.	на виждане	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	Общо
Текущи активи	18	1 044	46	69	6 193	7 370
Текущи финансови активи от свързани лица		851	46	69	6 182	7 148
Текущи финансови активи					11	11
Текущи търговски и други вземания от свързани лица		17				17
Текущи търговски и други вземания		176				176
Парични средства и парични еквиваленти	18					18
Текущи пасиви	-	264	4	6	500	774
Текущи финансови пасиви към свързани лица		115	4	6	500	625
Текущи търговски и други задължения към свързани лица		15				15
Текущи търговски и други задължения		134				134
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	18	780	42	63	5 693	6 596
Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	18	798	840	903	6 596	6 596
Общо финансови активи	18	1 044	46	69	6 193	7 370
Общо финансови пасиви	-	264	4	6	500	774
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	18	780	42	63	5 693	6 596
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	18	798	840	903	6 596	6 596

Валутен Риск

По своята същност валутния риск представлява рискът от покачване или понижаване на валутните курсове, водещи до формиране на печалби / загуби от преценка на приходите и разходите в дружество.

Дружеството не е изложено на валутен риск поради факта, че всички негови сделки и операции се извършват в BGN.

Лихвен Риск

31.12.2012 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
Текущи активи	1 021	18	6 054	7 093
Текущи финансови активи от свързани лица	828		6 044	6 872
Текущи финансови активи			10	10
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	17			17
Текущи търговски и други вземания	176			176
Парични средства и парични еквиваленти		18		18
Текущи пасиви	262	-	488	750
Текущи финансови пасиви към свързани лица	113		488	601
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	15			15
Текущи търговски и други задължения	134			134
Издаване на краткосрочен риск	759	18	5 566	6 343
Общо финансови активи	1 021	18	6 054	7 093
Общо финансови пасиви	262	-	488	750
Общо издаване на лихвен риск	759	18	5 566	6 343

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

4. Ключови приблизителни оценки и преценки на ръководството с висока несигурност

В настоящия финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите пасивите приходите и разходите ръководството е направило някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки. Всички те са направени на основата на най-добрата преценка и информация с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

4.1. Обезценка на материални запаси

Към края на отчетния период ръководството прави преглед на наличните материални запаси – материали продукция стоки за да установи дали има такива на които нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата им стойност. При този преглед към 31.12.2012 г. не са установени индикации за обезценка на материални запаси.

4.2. Обезценка на вземания

Към края на всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания.

Обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. За такива доказателства ръководството приема: установяването на значителни финансови затруднения на длъжника по вземането вероятност длъжникът да влезе в процедура на несъстоятелност или друга финансова реорганизация.

За дружеството е определен обичаен период в зависимост от конкретния клиент за който не начислява лихви на контрагентите. За част от клиентите с които дружеството поддържа дългосрочно търговско сътрудничество се допуска по-дълъг период. След изтичане на обичайният или конкретно договорен период ръководството прави преглед на цялата експозиция на клиента и преценява наличието на условия за обезценка.

Възрастова структура на вземанията от клиенти и доставчици, без свързани лица

период на възникване	сума	относителен дял
До 90 дни	41	23%
от 1 до 2 години	131	74%
над 2 години	4	2%
Общо	176	100%

4.3. Обезценка на имоти машини съоръжения и оборудване

Съгласно изискванията на МСС36 към края на отчетния период се прави преценка дали съществуват индикации че стойността на даден актив от Имотите машините и съоръженията е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

5. Корекция на грешки

Няма корекция на грешки.

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

6. Условни активи и пасиви

Дружеството има учредени в негова полза две ипотечи по договори за заем с физически лица.

Условни активи		
Договор/контрагент	Учредена гаранция обезпечение от контрагент	Сума на обезпечението
Николай Николов	ипотека по договор за заем	90
Илияна Недялкова	ипотека по договор за заем	42

7. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, които да изискват специално оповестяване.

8. Действащо предприятие

Ръководството на дружеството счита, че предприятието е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

9. Оповестяване съгласно законови изисквания

Начислените за годината суми за услугите предоставяни от регистрираните одитори на предприятието за независим финансов одит са в размер на 5 хил.лв.

10. Финансови показатели

Показатели

Показатели	2012 г.	2011 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Дълготрайни активи /общо/	527	573	(46)	-8%
Краткотрайни активи в т.ч.	8 028	7 754	274	4%
Материални запаси	861	1 143	(282)	-25%
Краткосрочни вземания	201	169	32	19%
Краткосрочни финансови активи	6 948	6 271	677	11%
Парични средства	18	171	(153)	-89%
Обща сума на активите	8 555	8 327	228	3%
Собствен капитал	7 745	7 532	213	3%
Финансов резултат	213	147	66	45%
Краткосрочни пасиви	810	795	15	2%
Обща сума на пасивите	810	795	15	2%
Приходи общо	1 008	549	459	84%
Приходи от продажби	742	301	441	147%
Разходи общо	791	389	402	103%

“ППС – ИМОТИ” АД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Коефициенти

Коефициенти	2012 г.	2011 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0,03	0,02	0,01	41%
На активите	0,02	0,02	0,01	41%
На пасивите	0,26	0,18	0,08	42%
На приходите от продажби	0,29	0,49	(0,20)	-41%
Ефективност:				
На разходите	1,27	1,41	(0,14)	-10%
На приходите	0,78	0,71	0,08	11%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	9,91	9,75	0,16	2%
Бърза ликвидност	8,85	8,32	0,53	6%
Незабавна ликвидност	8,60	8,10	0,50	6%
Абсолютна ликвидност	0,02	0,22	(0,19)	-90%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	9,56	9,47	0,09	1%
Задлъжнялост	0,10	0,11	(0,00)	-1%

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2012 г.

на

“ППС - ИМОТИ” АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 29.03.2013 г. НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

Обща информация

Фирмено наименование - “ППС - ИМОТИ” АД

Предмет на дейност - Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти, инвестиционна и строителна дейност

Съвет на директорите

Председател

ТК Холд АД чрез Юри Жак Аройо

Членове

Иван Петров Ревалски

Румен Павлов Панчев

Изм. директор – Румен Павлов Панчев

Регистриран офис - гр. София, ул. “Горица” 6

Клонове: Няма

Правни консултанти – Георги Бахнев

Обслужващи банки - Интернешънъл Асет Банк, УниКредит Булбанк АД, Юнион банк АД

Одитор – СОП “Захаринова и партньори” ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСС; 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

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

През 2012 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД възлиза на 5 хил.лв.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. За членовете на Съвета на директорите не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества.

ТК Холд АД участва в управлението и притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

1. Агроекохим АД	33,99
2.Белопал АД	29,24
3. Кабиле ЛБ 98 АД	33,00
4. Каумет инвест АД	42,15
5. Крепежи България трейдинг ООД	40,00
6. Месопром-Видин ООД	32,97
7. Пълдин Ер АД	39,30
8. Рилски лен АД	21,73

ТК Холд АД участва в управлението и притежава над 50 на сто от капитала на следните дружества:

1. Агрокомб АД	79,03
2. Атлас АД	61,78
3. Балкания префабрикати ЕООД	100,00
4.Беласица АД	73,88
5.Белпред АД	61,77
6. Бял бор АД	73,72
7. ВИП Комерсиал еоод	100,00
8. Добруджанска мебел АД	85,64
9. Изгрев АД	79,72
10. Кабиле ЛБ АД	48,84
11. Каумет АД	62,61
12. Милк Комерсиал ООД	65,00
13.Модул АД	91,14
14. Модул - 97 АД	68,50
15. ППС АД	76,42
16.Рален текс АД	82,43
17. Технотекс АД	61,40
18. ТК Лизинг ООД	70,00
19. ТК Пролайн АД	50,00
20. ТК Тел ООД	50,00
21. Труд и капитал трейдинг ЕООД	100,00
22. Тунджа 73 ООД	100,00

Иван Петров Ревалски не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Румен Павлов Панчев не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с решение № 7925/2003 г. на СГС
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2012 г. акционерният капитал е 2 579 408 лева, разпределен в 2 579 408 бр. акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Разпределението на акционерният капитал към 31.12.2012 год. е както следва:

Акционер	31.12.2012 г.			31.12.2011 г.		
	Брой акции	Стойност	% Дял	Брой акции	Стойност	% Дял
ППС АД	2 239 408	2 239 408	87%	2 239 408	2 239 408	87%
ТК Холд АД	340 000	340 000	13%	340 000	340 000	13%
Общо:	2 579 408	2579	100%	2 579 408	2579	100%

ППС – Имоти АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящ се от трима члена.

Извършени промени

През 2012 г. не са извършвани промени в капитала и органите на управление на дружеството.

- Численост и структура на персонала

Към 31.12.2012 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 4 души

	Списъчен брой на 31.12.2012	СРЗ
Общо наети лица по трудово правоотношение	4	320
Приложни специалисти	4	300

Свързани лица

ППС - Имоти АД е част от икономически свързаната група на Програмни продукти и системи АД и дъщерните им дружества.

Дъщерни предприятия на предприятието майка, Програмни продукти и системи АД са:

ППС - Имоти АД

Програмни продукти и системи - Пловдив ЕООД

Дъщерни дружества на ППС - Имоти АД са:

ППС Комерс ЕООД

ППС Технопрограма ООД

ППС Каварна ООД

ППС Строй ООД

.

Други свързани лица :

Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД

Търговските взаимоотношения между ППС - Имоти АД и дъщерните дружества от икономическата група, са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

Кратък преглед на дейността на дружеството

Основните определящи дейности за 2012 г. на дружеството са продажба на готови жилища, отдаване под наем на недвижими имоти и търговска дейност.

Конкуренти на дружеството са фирми от строителния сектор, инвестиращи и търгуващи с недвижими имоти. Въпреки, че не може да се конкурира с големите и водещи строителни фирми, водещото и определящото в дейността на дружеството винаги са били качеството на предоставените строителни услуги и продукти, лоялността към своите клиенти и доставчици.

Основно клиентите на дружеството са физически лица.

Дружеството използва различни доставчици от строителния сектор и няма такива от които да зависи.

Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими

Няма регистрационни, лицензионни и разрешителни режими, които да оказват съществена роля върху дейността на дружеството.

Основни резултати за годината

За 2012 година основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Приходи	2012		2011	
	BGN'000	относителен дял %	BGN'000	относителен дял %
Продажби на строителна продукция	63	6,25%	181	32,97%
Стоки	656	65,08%	94	17,12%
Други	23	2,28%	26	4,74%
Финансови приходи	266	26,39%	248	45,17%
Общо приходи	1008	100,00%	549	100,00%

През 2012 г., в сравнение с 2011 г. е намаляло търсенето на готова строителна продукция и относителния дял на продажбите, спрямо общия обем, е намалял съответно от 33% на 6%. Увеличен е ръста на продажбите на стоки от 17% на 65%.

Разходи	2012		2011	
	BGN'000	относителен дял %	BGN'000	относителен дял %
Разходи за материали	4	0,51%	12	3,08%
Разходи за външни услуги	30	3,79%	34	8,74%
Разходи за амортизации	10	1,26%	17	4,37%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	17	2,15%	16	4,11%
Други разходи	25	3,16%	56	14,40%
Балансова стойност на продадени активи	642	81,16%	94	24,17%
Изменение в наличностите на готова продукция и	36	4,55%	132	33,93%

незавършено

Финансови разходи	27	3,42%	28	7,20%
Общо разходи, без разходи за данъци	791	100,00%	389	100,00%

Темпът на нарастване на разходите през 2012г., изостава спрямо темпът на нарастване на приходите, което обяснява изменението във финансовия резултат на дружеството за 2012 г. – печалба 237 хил. лв.

Финансови показатели и анализ

Основни показатели от дейността

Дълготрайни активи /общо/	527	573	(46)
Краткотрайни активи в т.ч.	8 028	7 754	274
Материални запаси	861	1 143	(282)
Краткосрочни вземания	201	169	32
Краткосрочни финансови активи	6 948	6 271	677
Парични средства	18	171	(153)
Обща сума на активите	8 555	8 327	228
Собствен капитал	7 745	7 532	213
Финансов резултат	213	147	66
Краткосрочни пасиви	810	795	15
Обща сума на пасивите	810	795	15
Приходи общо	1 008	549	459
Приходи от продажби	742	301	441
Разходи общо	791	389	402

Коефициенти

Коефициенти	2012 г.	2011 г.	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност:				
На собствения капитал	0,03	0,02	0,01	41%
На активите	0,02	0,02	0,01	41%
На пасивите	0,26	0,18	0,08	42%
На приходите от продажби	0,29	0,49	(0,20)	-41%
Ефективност:				
На разходите	1,27	1,41	(0,14)	-10%
На приходите	0,78	0,71	0,08	11%
Ликвидност:				
Обща ликвидност	9,91	9,75	0,16	2%
Бърза ликвидност	8,85	8,32	0,53	6%
Незабавна ликвидност	8,60	8,10	0,50	6%
Абсолютна ликвидност	0,02	0,22	(0,19)	-90%
Финансова автономност:				
Финансова автономност	9,56	9,47	0,09	1%
Задлъжнялост	0,10	0,11	(0,00)	-1%

Инвестиции

Дружеството няма планирана инвестиционна програма за следващата година.

Научно изследователска и развойна дейност

През 2012 г. “Програмни продукти и системи” АД не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност.

Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва благоприятно влияние и върху дейността на ППС - Имоти АД.

Макроекономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на “ППС - Имоти” АД като цяло, засега не съществува валутен риск тъй като продажбите и доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите..

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които “ТПС - Имоти” АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намаляят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.)

31.12.2012 г.	безлихвени	с плаващ лихвен %	с фиксиран лихвен %	Общо
Текущи активи	1 021	18	6 054	7 093
Текущи финансови активи от свързани лица	828		6 044	6 872
Текущи финансови активи			10	10
Текущи търговски и други вземания от свързани лица	17			17
Текущи търговски и други вземания	176			176
Парични средства и парични еквиваленти		18		18
Текущи пасиви	262	-	488	750
Текущи финансови пасиви към свързани лица	113		488	601
Текущи търговски и други задължения към свързани лица	15			15
Текущи търговски и други задължения	134			134
Издаване на краткосрочен риск	759	18	5 566	6 343
Общо финансови активи	1 021	18	6 054	7 093
Общо финансови пасиви	262	-	488	750
Общо издаване на лихвен риск	759	18	5 566	6 343

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на “ТПС - Имоти” АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими имоти, а през изминалата година, поради и настъпилата финансова криза е значително намалял.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за “ТПС - Имоти” АД, е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

Кредитен Риск

31.12.2012 г.	С ненастъпил падеж		Общо
	обезценени	не обезценени	
Текущи активи	-	7 075	7 075
Текущи финансови активи от свързани лица		6 872	6 872
Текущи финансови активи		10	10
Текущи търговски и други вземания от свързани лица		17	17
Текущи търговски и други вземания		176	176
Текущи търговски и други вземания-обезценка			-
Общо финансови активи	-	7 075	7 075

Ликвиден Риск

31.12.2012 г.	на виждане	до 1 м.	2-3 м.	4-6 м.	7-12 м.	Общо
Текущи активи	18	1 044	46	69	6 193	7 370
Текущи финансови активи от свързани лица		851	46	69	6 182	7 148
Текущи финансови активи					11	11
Текущи търговски и други вземания от свързани лица		17				17
Текущи търговски и други вземания		176				176
Парични средства и парични еквиваленти	18					18
Текущи пасиви	-	264	4	6	500	774
Текущи финансови пасиви към свързани лица		115	4	6	500	625
Текущи търговски и други задължения към свързани лица		15				15
Текущи търговски и други задължения		134				134
Нетен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	18	780	42	63	5 693	6 596
Кумулативен ликвиден дисбаланс - краткосрочен	18	798	840	903	6 596	6 596
Общо финансови активи	18	1 044	46	69	6 193	7 370
Общо финансови пасиви	-	264	4	6	500	774
Общо Нетен ликвиден дисбаланс	18	780	42	63	5 693	6 596
Общо Кумулативен ликвиден дисбаланс	18	798	840	903	6 596	6 596

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на продукцията на дружеството . Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство.

За произвежданата от “ППС - Имоти” АД продукция, търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължияност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задължияност са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Перспективи и развитие

По отношение на "ППС - Имоти" АД перспективите и тенденциите на развитие са свързани с приключеното строителство на обектите и евентуалната им реализация през следващата година на пазара.

Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2012 г. до датата на неговото одобрение, не са възникнали съществени събития, които да оказват влияние върху дейността на дружеството.

Представяващ:

/ Румен Панчев /

