

“КОМФОРТ” ООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

*Настоящият отчет съдържа 28 страници
20.03. 2013 година, гр. Варна*

ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ - СЧЕТОВОДИТЕЛ ГАНКА ДОЧЕВА
РЕГИСТРИРАН ОДИТОР № 0339

Гр. Варна ул. "Ген. Цимерман" 44 тел./факс 052/611 633

e-mail: rodisaud@mnet.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
СЪДРУЖНИЦИТЕ на
„КОМФОРТ“ ООД
Гр. Варна

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на „КОМФОРТ“ ООД (дружеството), включващ счетоводен баланс към 31 декември 2012 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима, за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Моят одит беше 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 да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

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

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Одиторско мнение

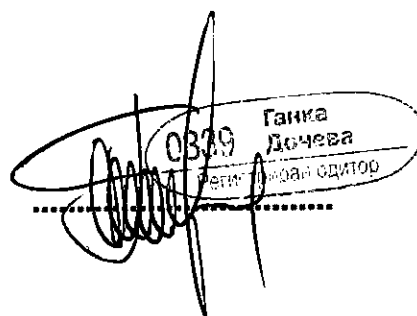
По мое мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2012 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2012 година. По мое мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие във всички съществени аспекти на финансовия отчет за 2012 година.

30 май 2013 година

Гр. Варна



Ганка Дочева, Д.е.с.

Регистриран одитор

Съдържание**страница**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
 ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ОТЧЕТ	 7-28
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	7
2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ	7
3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	8
4. ПРОМЕНИ В МСФО	17
5. ПРИХОДИ	20
6. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО	20
7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ	20
8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	21
9. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ	21
10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ	21
11. ДРУГИ РАЗХОДИ	21
12. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ	21
13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	22
14. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	22
15. ОПИС НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ	23
16. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	23
17. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА	23
18. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	23
19. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА	23
20. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ	24
21. ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ	24
22. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	24
23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНЯ	25
24. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	25
25. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25
26. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	26
27. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	26
28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	26
29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	26
30. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	26
31. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	26
32. ДРУГИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПЛАЩАНИЯ	28
33. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	28

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2012

	Бележки	2012 BGN'000	2011 BGN'000
ПРИХОДИ	5	104939	76277
Приходи от оперативна дейност		104915	76037
Други приходи		24	240
РАЗХОДИ			
Намаление на запасите от продукция, незав. п-во	6	(207)	(657)
Разходи за материали и външни услуги	7	(85369)	(46301)
Разходи за персонала	8	(8121)	(8563)
Разходи за осигуровки	9	(1191)	(1259)
Разходи за амортизации	10	(506)	(823)
Други разходи	11	(2010)	(1852)
Оперативни разходи общо		(97404)	(59455)
Нетни финансови разходи/приходи	12	537	167
Брутен резултат за годината		8072	16989
Разходи за данъци		(816)	(1701)
Нетен резултат за годината		7256	15288
Друг всеобхватен доход		0	0
Общ всеобхватен доход за периода		7256	15288

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28

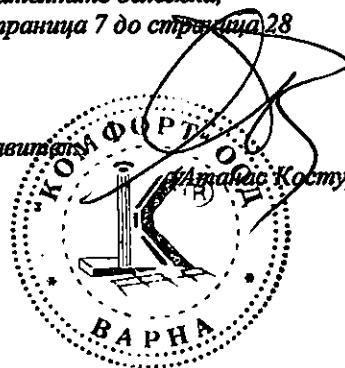
Дата: 20.03.2013 г.

Съставител:
(Даниела Богданова.)

Регистриран одитор:

Ганка Дочева
1309
Регистриран одитор

Управител:
(Антонис Костурков)



БАЛАНС

на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2012

	Бележки	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	13	131	136
Имоти, сгради и съоразения	14	5771	7418
Дългосрочни финансови активи	16-20	13321	8983
Отсрочени данъци	21	245	99
Общо нетекущи активи		19468	16636
Текущи активи			
Материални запаси	22	13692	10836
Търговски и други вземания	23	12256	11544
Парични средства и парични еквиваленти	24	12008	14987
Общо текущи активи		37956	37367
ОБЩО АКТИВИ		57424	54003
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал		69	69
Натрупана печалба от минали години		41766	26478
Финансов резултат за текущата година		7256	15288
Общо собствен капитал	25	49091	41835
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Данъчни задължения	26	108	763
Търговски и други задължения	27	5715	9632
Задължения към финансови предприятия	28	19	0
Задължения към персонала и осиг. задължения	29	365	545
Задължения към свързани лица	30	2126	1228
Общо текущи пасиви		8333	12168
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		57424	54003

Балансът следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28

Дата: 20.03.2013 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Регистриран одитор:

(Ганис Домовел)

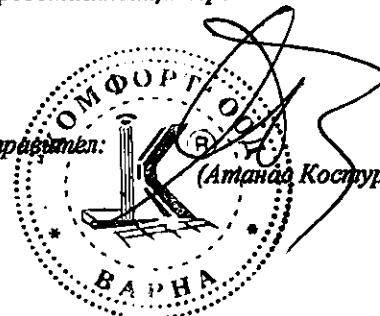
Ганис

Домовел

Регистриран одитор

Управлятел:

(Атанас Костурков)



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2012

	Бележки	Основен капитал BGN'000	Преоценъчен резерв BGN'000	Общи резерви BGN'000	Финансов резултат BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2011		5	8	56	30478	30547
Промени в собствения капитал за 2011 година						
Собствен капитал						
Разпределение					(4000)	(4000)
Общ всеобхватен доход за периода					15288	15288
Други изменения в собствения капитал			(8)	8		
Салдо към 31 декември 2011	25	5		64	41766	41835
Промени в собствения капитал за 2012 година						
Собствен капитал						
Разпределение						
Общ всеобхватен доход за периода					7256	7256
Други изменения в собствения капитал						
Салдо към 31 декември 2012		5		64	49022	49091

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28

Дата: 20.03.2013 г.

Съставител:

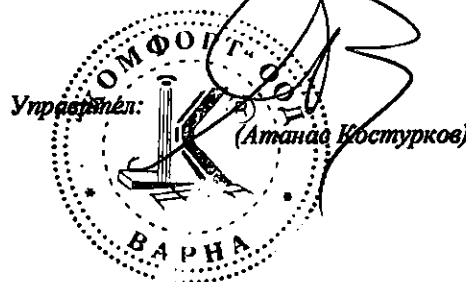
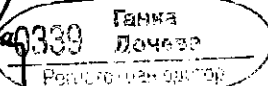
(Данела Богданова)

Управлятел:

(Атанас Костурков)

Регистриран одитор:

(Ганка Лочевска)



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2012

	Бележки	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Парични потоци от оперативна (основна) дейност			
Постъпления от клиенти		112563	96580
Плащания на доставчици		(100422)	(73324)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване		(9464)	(9735)
Плащания при разпределение на печалби		0	(3800)
Други постъпления/плащания, нето	32	(2002)	(2312)
Нетен паричен поток от оперативната дейност		675	7409
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи		(520)	(145)
Паричен поток използван в инвестиционната дейност		(520)	(145)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени и предоставени заеми		(2848)	(4755)
Парични потоци от придобиване на дялово участие		(250)	(491)
Парични потоци от плащания по лизингови договори			
Парични постъпления/плащания от лихви		(36)	28
Нетен паричен поток от финансови операции		(3134)	(5218)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти		(2979)	2046
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		14987	12941
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	24	12008	14987

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28

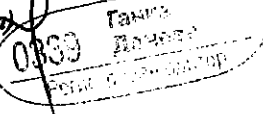
Дата: 20.03.2013 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

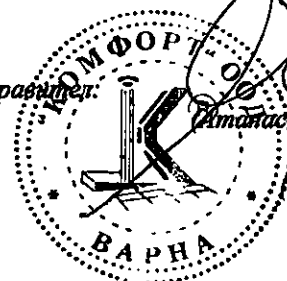
Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)



Управлятел:

(Атанас Костурков)



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА
НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“КОМФОРТ” ООД е дружество, регистрирано в Република България през 1997 година по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк” №50

1.1 . Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2012 година включва следните операции и сделки:

- Строителство на сгради и съоръжения
- Интериор и екстериор на сгради

1.2 Собственост и управление:

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Дружеството се представлява и управлява от управителите:Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов

Капиталът на дружеството е с номинална стойност 5 000 лева / пет хиляди лева /, разпределен в 50 дяла по 100 лева всеки.

Разпределението на дяловете от капитала на дружеството между учредителите е както следва:

1/ Атанас Атанасов Костурков - 25 дяла

2/ Марин Пейчев Йорданов – 25 дяла

Настоящият финансов отчет е одобрен от Общото събрание на съдружниците на 25.03.2013 год.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1.Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията).

През текущата година Дружеството е възприело прилагането на всички нови и ревизирани МСФО на СМСС, приети от Комисията, както и разясненията към тях, валидни за 2012година, и имащи отношение към извършваната от него дейност. Всички промени в МСФО, валидни за 2012година, са одобрени от Комисията (виж приложение 4).

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимо бъдеще, което е поне,но не е ограничено додванадесет месеца от края на отчетния период.

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2012 година.

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута. От 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи и финансови разходи за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута към края на всеки отчетен период се оценяват по заключителния курс на БНБ.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването са нетекущи активи, които се държат, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем или за административни цели и се очаква да бъдат използвани за повече от един период.

Имоти, които се строят или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки .

3.1. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи (продължение)

Нематериалните активи са разграничими нефинансови ресурси без физическа субстанция. Нематериални активи се признават първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка.

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост от 700 лева, като всички придобити активи под този праг се отчитат като текущи разходи, като не се взема предвид дали те отговарят на посочените по-горе критерии за признаване на активи.

Амортизациите се начисляват въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод. Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи. Полезният живот на имотите, машините, съоръженията, оборудването и нематериалните активи е определен, както следва:

Полезен живот	2012	2011
Сгради и конструкции	25 години	25 години
Съоръжения	25 години	25 години
Моторни превозни средства	4 години	4 години
Офис обзавеждане	7 години	7 години
Машини и оборудване	3 години	3 години
Компютри	2 години	2 години
Нематериални активи	25 години	25 години

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, и датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се извършват промени в тях с цел да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, присъщи на съответния актив. Ако съществуват такива промени, те се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Земи, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

3.2. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, оборудването и нематериалните активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага в отчета за всеобхватния доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, преносната стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че преносната стойност да не превишава стойността, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като доход.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси са активи, държани за продажба в обичайната дейност на Дружеството, в процес на обработка с цел такава продажба или под формата на материали за влягане в производствения процес или използвани за извършването на услуги. Материалните запаси на Дружеството представляват Имоти в процес на изграждане и Изградени недвижими имоти.

Имоти, които са с цел продажба в обичайната дейност на Дружеството или са в процес на изграждане или разработване с цел последваща продажба, например имоти придобити изключително с цел последваща продажба или за разработване и продажба, се класифицират като материални запаси.

Нормален оперативен цикъл на едно дружество е времето между придобиването на активи за тяхното разработване или продажба и тяхната реализация в парични средства или парични еквиваленти. Дружеството е възприело политика да класифицира като текущ актив Имоти в процес на изграждане по проекти, които се очаква да бъдат приключени в рамките на нормалния оперативен цикъл на Дружеството. Всички други проекти за разработване се класифицират и представят като нетекущи активи в отчета за финансовото състояние.

Материалните запаси се представят по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, стойността на обработката и други разходи, необходими за привеждане на запасите в тяхното настоящо местоположение и състояние - транспортни, митнически, невъзстановими данъци и други подобни разходи. Имотите в процес на изграждане също така включват всички разходи, които се отнасят до строителството, като възнаграждения за архитектурни услуги, разходи по груб строеж, възнаграждения за правни, консултантски и други професионални услуги и други подобни разходи, както и амортизация и разходи за заплати, отнасящи се за съответния проект. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

Себестойността на продадените Изградени недвижими имоти се определя въз основа на прилагане на конкретно определена цена.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи/пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи/пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи/пасиви, с изключение на финансовите активи/пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира през текущия и предишен отчетен период финансовите активи и пасиви в следните категории: задължения по заеми и лизинги, търговски и други вземания и задължения.

Методът на ефективния лихвен процент е метод, при който се изчислява амортизираната стойност на финансов актив или пасив (или група финансови активи/пасиви) и се разпределя разходът или приходът от лихви в съответния отчетен период. Ефективният лихвен процент е

лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления за периода на очаквания живот на финансовия инструмент, или когато е подходящо за по-къс период, до преносната стойност на финансовия актив или пасив.

3.4.1. Търговски и други вземания

Търговските и другите вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, намалена с провизия за обезценка и несъбираемост. За текущите вземания, които не са лихвени и ще бъдат уредени в рамките на нормалните кредитни срокове, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки. За целите на представянето на отчета за паричния поток, паричните постъпления от клиенти и паричните плащанията към доставчици са представени като брутни суми, включващи данък добавена стойност (ДДС).

3.4.3. Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на финансов актив или група финансови активи с изключение на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите или загубите. Финансов актив или група финансови активи се обезценяват и се отчита загуба от обезценка тогава и само тогава, когато съществуват обективни доказателства за обезценка, в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актив („събитие, водещо до загуба“), които са повлияли на очакваните парични потоци от финансовия актив или група финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Възможно е обезценката да не е породена от единично събитие, а да е в резултат от комбинирания ефект на множество събития.

3.4.4. Търговски и други вземания

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка Дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти. При установяване наличието на такива признаци за обезценка, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент за сходни активи. Текущи вземания обикновено не се дисконтират, ако резултатът от дисконтирането е несъществен. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Обезценката се начислява чрез използването на корективна сметка за обезценка, която се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на вземанията, а разходите от обезценката се представят съответно в отчета за всеобхватния доход. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се изписва срещу намаление на съответната корективна сметка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски и други вземания се отчита в отчета за всеобхватния доход като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

3.4.5. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки и услуги или парични плащания, неklasифицирани като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите, са представени в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност. За текущите задължения, които не са лихвени и ще бъдат уредени в нормалните кредитни срокове, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.6. Заеми и лизинги

Заемите се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, заемите се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбите и загубите за периода на ползване на заема, на база метода на ефективния лихвен процент. Ако при възникването на лихвен заем не са извършени разходи свързани със сделката, заемът не се амортизира. По същия начин се третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема се признават като разход. При тяхното признаване те се включват в печалбите и загубите за периода по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на разходите по банкови овърдрафти, които се признават като разход на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Заемите се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период

Лизингов договор се класифицира като финансов, когато рисковете и изгодите, свързани със собствеността върху актива в значителна степен се прехвърлят върху наемателя. Всички останали договори се класифицират като експлоатационен лизинг. Активите, наети по финансово обвързани договори се признават като актив на Дружеството по по-ниската от сегашната стойност на минималните лизингови плащания и справедливата им стойност към датата на придобиване. Свързаното с това задължение към наемодателя се отразява в отчета за финансовото състояние като задължение по финансов лизинг. Финансовите разходи, които представляват разликата между общата сума на плащанията по лизинговите договори и справедливата стойност на придобитите активи се признават в печалбите и загубите като се прилага постоянен лихвен процент спрямо остатъчното салдо на лизинговото задължение.

3.4.7. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческата му цена на датата на регистрирането му.

3.5. Отсрочени разходи

Отсрочените разходи представляват предоставени аванси към доставчици, отнасящи се бъдещи отчетни периоди и нефинансови разходи, относно брокерски такси и други платени разходи по продажби на апартаменти или бъдещи услуги.

3.6. Данъчно облагане

Разходът за данък включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци. Текущият данък се определя въз основа на облагаемата данъчна печалба/ загуба за периода, като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите/възстановими данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите/припадащи се временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или

пасив в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за генериране в бъдеще на достатъчно данъчна печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи/пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно наличната информация към датата на съставяне на финансовия отчет. Отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход, освен когато се отнасят до статия, отразена директно в капитала, като в този случай отсрочените данъци също се отразяват само в капитала.

Преносната стойност на отсрочените данъчни активи се преглежда към края на всеки отчетен период и се намалява, когато повече не е вероятно, че ще има достатъчно данъчна печалба, която да позволи изцяло или частично възстановяване на актива.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото за 2012 година и 2011 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на текущите данъчни задължения е 10 %. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2012 година е използвана данъчна ставка 10 %, приложима и за 2013 година.

3.7. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в печалбите и загубите при тяхното възникване или се капитализират в стойността на изградения актив.

Начисления за платен годишен отпуск

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

Обезщетения при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството следва да изплати обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Дружеството над десет последователни години.

Предвид това, че Дружеството че има малко на брой служители, назначени на постоянни трудови договори и съществена част от персонала е назначен с временни трудови договори, Ръководството е преценило, че потенциалният ефект от разхода за обезщетения при пенсиониране, би бил незначителен, поради което начисления за тези доходи за персонала към края на отчетния период не са отразени в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение или вземане, намалено със сумата на всички разрешени от Дружеството отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурни условия, свързани с продажбата. Дружеството прави преценка по отношение на критериите за признаване на приходите, като се основава на своя историческия опит и като взема предвид вида и специфичните условия на всяка транзакция и вида на всеки клиент.

Разходите се признават в печалбите и загубите, когато възникне намаление на бъдещи икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно.

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

Приходи от продажби на Изградени недвижими имоти

Приход от продажба на недвижим имот се признава, когато правото на собственост се прехвърля на купувача, присъщите рискове и ползи от собствеността се прехвърлят, и Дружеството вече няма да изпълнява други дейности по условията на договора. Следователно приход не се признава до момента на преминаване на правото на собственост върху сградата и до приключване на изграждането на обекта.

Приходите от продажба на СМР услуги

Приходите от продажба на СМР услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването

Приходи от и разходи за лихви

Приходите от и разходите за лихви се начисляват като се прилага методът на ефективния лихвен процент върху дължимата главница.

3.9. Оценка и управление на финансовия риск

3.9.1. Фактори на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск (валутен риск, лихвен риск и ценови риск); кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансовия риск.

3.9.2. Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството извършва транзакции в чуждестранна валута, деноминирани в евро. Тъй като курсът на еврото е фиксиран към лева, Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма лихвоносни активи, приходите на Дружеството и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните нива на лихвите. Дружеството не е изложено на лихвен риск тъй като размера на получения банков заем към 31.12.2012 година е несъществен спрямо общата сума на пасивите.

Ценови риск

Дружеството не притежава активи, чиито цени са обвързани с цените на международните пазари. То е изложено на ценови риск дотолкова, доколкото цените на националния пазар на недвижими имоти се променят.

3.9.3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Характерът на дейността на Дружеството не предразполага към значителна концентрация на кредитен риск в определени клиенти. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения по сключените договори за продажба.

Дружеството е ограничило този риск, чрез подписване на договори, според които правото на собственост върху продадения имот се прехвърля на купувача след заплащане на всички или съществена част от всички дължими суми от продажната цена.

3.9.4. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск ръководството поддържа оптимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания), както и възможност за усвояване, при необходимост от финансиране чрез банкови или търговски заеми. Дружеството се стреми да изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

3.10. Управление на капиталовия риск и приложение на принципа за действащо предприятие

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на собствениците му. За да постигне тези цели, ръководството се стреми да поддържа оптимална структура на капитала, така че да намали цената на капитала.

Структурата на капитала се измерва чрез използването на коефициента на задлъжнялост, който се изчислява като съотношение на нетната задлъжнялост към сумата на собствения капитал. Нетната задлъжнялост се изчислява като разлика между задълженията по заеми и лизинги от една страна и паричните средства и еквиваленти от друга страна.

3.11. Оценка на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активен пазар се определя чрез използването на методи за оценка. За определянето на справедливата стойност на притежаваните от Дружеството инструменти се използва метода на дисконтираните парични потоци. Преносната стойност и справедливата стойност на финансовите инструменти са както следва:

	31 декември 2012 година		31 декември 2011 година	
	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
Финансови активи:				
Търговски и други вземания, нетно (Прил. 23)	12,256	12,256	11,544	11,544
Общо	12,256	12,256	11,544	11,544

Финансови пасиви:	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
Търговски и други задължения (Прил.27)	5,715	5,715	9,632	9,632
Общо	<u>5,715</u>	<u>5,715</u>	<u>9,632</u>	<u>9,632</u>

3.12. Влияние на съществуващата глобална финансова и икономическа криза

Съществуващата глобална финансова и икономическа криза, появила се като следствие от рязкото понижаване на ликвидността в световен мащаб, и която започна в средата на 2007 година (често наричана „кредитна криза“), доведе, освен всичко друго и до понижаване нивата на финансиране на капиталовите пазари, понижаване нивата на ликвидност в банковия сектор и като цяло в икономиката, както и до по-високи лихвени нива на междубанковото финансиране и изключително висока променливост на фондовите и валутните пазари. Нестабилността на световните финансови пазари доведе също и до банкрути на банки и други корпорации, до спасителни планове за банки в САЩ, Западна Европа, Русия и другаде. Като следствие на това, през периода 2009 – 2012 година, икономическата ситуация в България е значително влошена и има рязък спад в пазарните нива на цените на недвижимите имоти.

Трудно е да се предвиди пълният ефект или да се предпази напълно Дружеството от влиянието на финансовата и икономическа криза. Ръководството не е в състояние надеждно да оцени какво би било точно влиянието върху бъдещото финансово състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване в резултат на кризата на средата, в която Дружеството осъществява дейността си. Ръководството счита, че е предприело всички необходими мерки, за поддържане на стабилността и развитието на дейността на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху длъжниците

Длъжниците на Дружеството биха могли да бъдат съответно повлияни от заобикалящата ги финансова и икономическа среда, като това може да се отрази на способността им да изплатят задълженията си. Влошаването на икономическите условия за длъжниците би могло да повлияе и на прогнозите на ръководството за паричните потоци и преценката за обезценка на финансови и нефинансови активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството съответстващо е коригирало очакванията си, за бъдещите парични потоци и своята оценката за обезценяване на активите.

- Оценка на Имоти в процес на изграждане и на Изградени недвижими имоти до себестойност и нетна реализуема стойност

МСС 2 Материални запаси изисква материалните запаси в края на всеки отчетен период да бъдат оценени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност, която представлява очакваната продажна цена, намалена със сумата от всички очаквани разходи, във връзка с продажба. Ръководството е положило усилия, за да определи нетната реализуема стойност на Имоти в процес на изграждане и Изградени недвижими имоти към 31 декември 2012 година, за което са използвани услугите на лицензиран оценител. Като се базира на направената от лицензирания оценител оценка, Ръководството преценява, че няма индикации за обезценка на съществуващите към края на отчетния период материални запаси, тъй като очакваната нетна реализуема стойност е по-голяма от тяхната преносна стойност.

Необходимо е да се вземе под внимание, че влиянието на икономическата криза върху пазара на недвижими имоти в България е значително и следователно всяка преценка включва и несигурност, което се дължи на липсата на текущи пазарни цени и активен пазар на недвижимите имоти. Като се вземат под внимание тези обстоятелства, направената оценка на материалните запаси може да варира в много широк диапазон и да се отрази в промени на тяхната нетна реализуема стойност.

4. Промени в МСФО

4.1. Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период

Посочените по-долу промени в стандарти и разяснения са в сила през 2012 година:

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху дейността на Дружеството</i>
Отсрочени данъци: Възстановяване на активи (Подобрения на МСС 12), издаден през декември 2010, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2012	Промени, свързани с ограничаване на обхвата	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Промени в МСФО 1, издадени през декември 2010, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2011	Прилагане на МСФО за първи път – Промяна на „фиксиран дати“ за определени изключения с „дата на преминаване към МСФО“, допълнително изключение за предприятия, страдащи от силна хиперинфлация	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Подобрения на МСФО 7 Финансови инструменти, издадени през октомври 2010, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2011	Промени, свързани с оповестяването на трансфери на финансови активи	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

Всички посочени промени, са приети от Комисията на Европейския съюз.

4.2. Стандарти и разяснения, които влизат в сила за бъдещи отчетни периоди

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСФО 9, издаден ноември 2009 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2015 година	Финансови инструменти – класификация и оценка - стандартът ще отмени напълно МСС 39	Приемането е отложено и няма яснота кога ще бъде приет
МСФО 10, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Консолидирани финансови отчети	Приет от Комисията на Европейския съюз
МСФО 11, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Ангажименти за съвместни дейности	Приет от Комисията на Европейския съюз

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСФО 12, издадени през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Оповестяване на инвестиции в други дружества	Приет от Комисията на Европейския съюз
МСФО 13, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Оценка по справедлива стойност	Приет от Комисията на Европейския съюз
МСС 27, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Индивидуални финансови отчети	Приет от Комисията на Европейския съюз
МСС 28, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия	Приет от Комисията на Европейския съюз
Промени в МСС 1, издаден през юни 2011 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2012	Представяне на финансови отчети – промени във връзка с представянето на другите всеобхватни доходи	Приет от Комисията на Европейския съюз
Промени в МСС 19, издаден през юни 2011 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Доходи на персонала – промени в резултат от проекта за доходи след напускане и при прекратяване	Приет от Комисията на Европейския съюз
Промени в МСФО 7, издаден през декември 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 и междинни периоди в тези периоди	Финансови инструменти – оповестяване – промени, свързани с подобряване оповестяванията относно прихващане на финансови активи и финансови пасиви	Приет от Комисията на Европейския съюз
Промени в МСС 32, издаден през декември 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	Финансови инструменти – представяне – промени в насоките за приложение относно прихващане на финансови активи и финансови пасиви	Приет от Комисията на Европейския съюз
КРМСФО 20, издаден през октомври 2011 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 година	Разходи за разчистване в производствената фаза на открити рудници	Приет от Комисията на Европейския съюз
Промени в МСС 1, издадени март 2012 година, в сила за	Промени свързани с правителствени заеми	Предложен за приемане от Комисията, очаква се

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013		да бъде приет през първото тримесечие на 2013 година
Подобрения на МСФО (2009- 2011), издадени май 2012, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Подобрения на МСФО	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през първото тримесечие на 2013 година
Преходни разпоредби (Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12), издадени юни 2012, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Преходни разпоредби	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през първото тримесечие на 2013 година
Промени за инвестиционни дружества (Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27), издадени октомври 2012, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	Преходни разпоредби	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през третото тримесечие на 2013 година

4.2. Стандарти и разяснения, които влизат в сила за бъдещи отчетни периоди (продължение)

По-съществените промени в посочените по-горе счетоводни стандарти се отнасят до МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Ангажименти за съвместни дейности, МСФО 12 Оповестяване на инвестиции в други дружества, МСС 27 Индивидуални финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия. Тези промени не засягат Дружеството, тъй като то не притежава инвестиции в други предприятия и не е поемало и не планира поемането на ангажименти за съвместни дейности.

МСФО 13 Оценка по справедлива стойност: МСФО 13 дефинира понятието справедлива стойност, установява, в един отделен стандарт, общи положения за оценка на справедливата стойност и изисква оповестявания относно използването на справедливата стойност като база за оценяване. Този стандарт е приложим за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 година. Дружествата могат да прилагат МСФО 13 и в по-ранни отчетни периоди, но в тези случаи, те трябва да оповестят този факт. Стандартът следва да се прилага перспективно към началото на годишния отчетен период, в който се прилага за първи път от дружеството. Не е необходимо оповестяване на сравнителна информация за периоди, преди първоначалното приемане на стандарта.

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, подобрения и разяснения към съществуващите стандарти да няма съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначалното им прилагане, освен за МСФО 9, влиянието на който все още не е оценено. През 2012 година Дружеството не е възприело по-ранно прилагане на стандарти, подобрения и разяснения, влизащи в сила за бъдещи годишни периоди. През 2012 година Дружеството не е възприело по-ранно прилагане на стандарти, подобрения и разяснения, влизащи в сила за бъдещи годишни периоди.

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

5. ПРИХОДИ

5.1. Приходи от оперативна дейност

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от СМР	103610	75342
Приходи от наеми	254	211
Увеличение запасите от продукция и незавършено п-во	697	256
Придобиване на активи по стоп. начин	147	87
Приходи от прод на ДМА	198	0
Приходи от продажба на материали и стоки	9	141
Общо	104915	76037

5.2. Други приходи

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от изплатени застрахователни обезщетения	1	3
Приходи от ИД	0	96
Отписано задължение	23	141
Общо	24	240

6. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Намаление на запасите от продукция	207	657
Общо	207	657

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Суровини и материали в т.ч.	16353	28660
- строителни материали	16029	28390
- горива	204	161
- резервни части	66	54
- други	54	55
Външни услуги в т.ч.	69016	17641
- услуги от подизпълнители	63953	13564
- консултантски услуги	31	338
- транспортни услуги	1086	848
- застраховки	62	51
- рекламни услуги	29	62
- пощенски и куриерски услуги	36	69
- наеми на ДМА	1747	1570
- текущ ремонт на машини и оборудване	42	0
- други услуги	2030	1139
Общо	85369	46301

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	7277	7875
Възнаграждения на управленския персонал	844	688
Общо	8121	8563

9. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	878	923
Здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	313	336
Общо	1191	1259

10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Амортизации на материални ДА	495	816
Амортизации на нематериални ДА	11	7
Общо	506	823

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Държавни такси	0	28
Данък в/у социалните и представителни р-ди и р-ди за леки автомобили	26	28
Командировки	15	61
Социални разходи	5	8
Представителни разходи	42	74
Дарения	55	42
Други	133	43
Балансова стойност на продадени активи	292	599
Обезценка на вземания от клиенти	1442	969
Общо	2010	1852

12. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	580	495
Приходи от лихви по разплащателни сметки	64	102
Други финансови приходи	1	104
Разходи за лихви по банков кредит	0	(60)
Банкови такси	(101)	(472)
Разходи по валутни операции	(7)	(2)
Общо	537	167

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС

13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Концесия – глинено находище BGN'000	Програми и продукти BGN'000	Общо: BGN'000
Отчетна стойност	176	3	179
Салдо към 1 януари	176	3	179
Придобити		6	6
Салдо към 31 декември	176	9	185
Амортизация			
Салдо към 1 януари	(43)	0	(43)
Начислена за периода	(7)	(4)	(11)
Салдо към 31 декември	(50)	(4)	(54)
Балансова стойност			
на 1 януари	133	3	136
на 31 декември	126	5	131

14. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи BGN'0 00	Сгради и констр. BGN'000	Машини и оборудв. BGN'000	Съоръ- жения BGN'0 00	Трансп. средства BGN'000	Други BGN'000	ДМА в процес на изгражд ане BGN'000	Общо: BGN'0 00
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	819	1818	3217	2917	1008	629	2074	12482
Придобити		185	60	1	254	13	147	660
Продадени			(2)		(247)		(1623)	(1872)
Салдо към 31 декември	819	2003	3275	2918	1015	642	598	11270
Амортизация								
Салдо към 1 януари		220	2993	684	872	295		5064
Начислена за периода		72	156	110	74	83		495
Отписана през периода			(2)		(58)			(60)
Салдо към 31 декември		292	3147	794	888	378		5499
Балансова стойност								
на 1 януари	819	1598	224	2233	136	334	2074	7418
на 31 декември	819	1711	128	2124	127	264	598	5771

Към 31 декември 2012 година има учредени тежести върху дълготрайни материални активи на дружеството, свързани с ипотeki, обезпечаващи кредитни линии за банкови гаранции.

15. ОПИС НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

	Балансова ст/ст	Опис на предоставеното обезпечение
1. Сграда и земя	1 448 хил.лв.	Офис сграда - гр.Варна, бул. Сливница 28, и 8-ми Приморски полк, УПИ 9-10, кв.708, 3-ти подрайон – Варна
	32 хил.лв	Керамична фабрика – с.Трапище
2. Земя	29 хил.лв.	гр.Варна, ул. Мир – кв.Ст.Пеев
	488 хил.лв.	Р-н Младост - Фантазия
3. Съоръжения	176 хил.лв.	Кулокранове, тежкотоварни автомобили
	95 хил.лв	Керамична фабрика – с.Трапище

16. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Инвестиции в предприятия от група	1696	1696
Предоставени заеми на предприятия от група	7096	5288
Инвестиции в асоциирани предприятия	559	309
Предоставени заеми на асоциирани предприятия	117	0
Предоставени заеми на други предприятия	3853	1690
Общо	13321	8983

17. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Предприятия от група		2012 BGN'000		2011 BGN'000
	% дял	хил.лв.	% дял	хил.лв.
„Дженерал Травел Тур“ ООД	67	680	67	680
„Комфорт Карс“ ЕООД	100	1	100	1
„С и С Стил“ ООД	100	5	100	5
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест“ ЕООД	100	10	100	10
„ТСК“ ЕООД	100	1 000	100	1 000
Общо		1 696		1 696

18. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Асоциирани предприятия		2012 BGN'000		2011 BGN'000
	% дял	хил.лв.	% дял	хил.лв.
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	45	2	45	2
„Солей Стил Груп“ ООД	40	2	40	2
„НБР Инвестмънт КО“ АД	30,5	305	30,5	305
„Бела Трейд“ ООД	33	250		0
Общо		559		309

19. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
„Дженерал Травел Тур“ ООД	3807	2893
„Комфорт Карс“ ЕООД	296	365
„С и С Стил“ ООД	2993	2030
Общо	7096	5288

Условията по заемите са както следва:

Кредитополучател:	Дженерал Травел Тур ООД
Договорен размер на заема	3 912 хил.лв
Падеж	Трмесечен ЮРИБОР плус 3,4 % на Банка Пиреос
Обезпечение	15.10.2013 г.
Цел на заемите	няма
Салдо към 31 декември 2012	Оборотни средства
лихва	3 254 хил.лв.
	553 хил.лв.

Кредитополучател:	Комфорт Карс ЕООД
Договорен размер на заема	490 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	30.10..2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2012	237 хил.лв.
лихва	59 хил.лв.

Кредитополучател:	СиС Стил ЕООД
Договорен размер на заема	4 400 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2012	2 717 хил.лв.
лихва	276 хил.лв.

20. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
„Вин Груп“ ООД	1286	1206
„Ди Пи Д.Димитров“ ЕТ	516	484
в. „Н.Дело“	334	312
„Форест – 2000“ ООД	375	484
„Мириад МК“ ООД	1270	0
„Експрес Проект 2002“ ЕООД	45	0
Физически лица	27	25
Общо	3853	1690

21. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Неизползвани годишни отпуски	2	2
Обезценка на вземания	243	97
Общо	245	99

22. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Незавършено производство	1343	646
Продукция - апартаменти	3672	1792
Продукция - тухли	31	40
Стоки	5	4
Предоставени аванси за материали	8641	8354
Общо	13692	10836

23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти	11755	10514
Вземания от свързани предприятия	258	66
Други вземания	206	934
Разходи за бъдещи периоди	37	30
Общо	12256	11544

Вземанията от свързани предприятия представляват лихви по предоставен паричен заем в размер на 24 хил.лв. и вземане по извършена продажба на ДМА в размер на 234 хил.лв. Условието по заема са както следва:

Кредитополучател:	ТСК ЕООД
Договорен размер на заема	650 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	30.06.2010 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2012	0 хил.лв.
лихва	24 хил.лв.

Сключен е Анекс от 30.06.2010 за удължаване срока на изплащане на лихвите с падеж 31.12.2013 г

През 2012 година в Дружеството е извършен преглед за наличие на обезценка на вземанията. В отчета за всеобхватния доход са отразени разходи за обезценка на вземания, в Баланса вземанията от клиенти са представени нетно – намалени с размера на отчетената обезценка както следва:

Обезценка на вземания

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Обезценка на вземания по продажби	1442	969
Общо	1442	969

24. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в лева	10640	13546
Парични средства във валута	1368	1441
Общо	12008	14987

25. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	5	5
Резерви	64	64
Натрупана печалба от минали години	41766	26478
Финансов резултат за текущата година	7256	15288
Общо	49091	41835

Основен акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на "КОМФОРТ" ООД е 5 хил.лв., разпределен в 50 броя дялове с номинална стойност 100 (сто) лева всеки от тях.

26. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Корпоративен данък	0	695
Данък добавена стойност	63	0
ДОД	37	63
Данък в/у социалните и представителни разходи	8	5
Общо	108	763

27. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Задължения към доставчици	4079	3426
Задължения към клиенти за получени аванси	1457	6026
Други	179	180
Общо	5715	9632

28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Задължения по банков кредит	19	0
Общо	19	0

29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Заплати за текущата година	274	380
Задължения за социално и здравно осигуряване – дължимите вноски върху заплатите	91	165
Общо	365	545

30. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Задължения, свързани с асоциирани предприятия	2126	1228
Общо	2126	1228

31. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2012 година са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
„Дженерал Травел Тур” ООД	Дялово участие
„Комфорт Партнерс Пласт” ООД	Дялово участие
„Солей Стил Груп” ООД	Дялово участие
„Вин Груп” ООД	Управител

„Комфорт Карс” ЕООД	Дялово участие
„СиС Стил” ЕООД	Дялово участие
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест” ЕООД	Дялово участие
„Дженерал Инфра” ЕООД	Управител
„НБР Инвестмънт КО” АД	Дялово участие
„Бела Трейд” ООД	Дялово участие
„Сън Фуудс-2008” ООД	Управител
„Комфорт Варна” ООД	Управител
„Комфорт Консулт” ООД	Управител
„ТСК” ЕООД	Дялово участие
СК „Тенис на маса” - Варна	Член на управителен орган

Осъществените сделки са предоставени заеми , получени услуги, извършени продажби и предоставени дарения. Условието, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Вземания по предоставени заеми	2012 BGN '000	2011 BGN '000
1. Салдо към 31.12.2012 г.		
„Дженерал Травел Тур” ООД	3254	2528
Лихви	553	365
„Солей Стил Груп” ООД	3	30
Лихви	12	12
„Вин Груп” ООД	981	980
Лихви	305	226
„Комфорт Карс” ЕООД	237	328
Лихви	59	37
„СиС Стил” ЕООД	2717	1941
Лихви	276	88
„ТСК” ЕООД	0	0
Лихви	24	24
Общо	8421	6559

Задължения по получени услуги	2012 BGN '000	2011 BGN '000
1 „Комфорт Партнерс Пласт” ООД	2125	1228
1 „Солей Стил Груп” ООД	1	0
Общо	2126	1228

Предоставени дарения	2012 BGN '000	2011 BGN '000
1.СК „Тенис на маса” - Варна	21	25
Общо	21	25

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

32. ДРУГИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПЛАЩАНИЯ

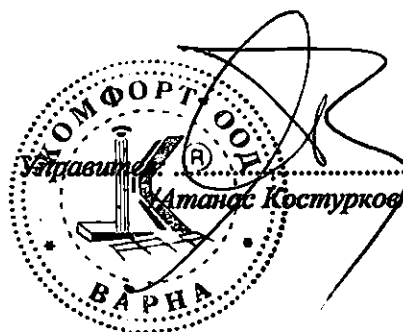
Други постъпления и плащания	2012 BGN '000	2011 BGN '000
Парични потоци , свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	(449)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	(5)	(2)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	(1795)	(1835)
Други – разходи за наеми на физически лица	(78)	0
Други – платени други данъци	(64)	(26)
Други разходи	(60)	0
Общо	(2002)	(2312)

33. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата:
20.03.2013 г.
Гр. Варна

Съставител:
/Даниела Богданова/



I. Развитие и резултати от дейността на «КОМФОРТ» ООД през 2012г.

«КОМФОРТ» ООД е създадено през месец ноември 1989 г

Предмет на дейност – проучване и строителство на сгради и съоръжения

При изготвяне на Финансовия си отчет за 2012 година , като основна счетоводна база, Дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО/, приети от съвета по Международни счетоводни стандарти , приложими към 31.12.2012 г . Дружеството прилага МСФО за пръв път при изготвяне на ГФО за 2008 година.

През 2012 година няма произведена продукция-тухли, има реализирани количества тухли, налични към 01.01.2012г. Увеличена е стойността на готова продукция-апартаменти ЖК „Св.Св.Константин и Елена” и са продадени апартаменти –продукция с отчетна стойност 197 хил.лв. Към 31.12.2012г. наличната продукция е:тухли за 31 хил.лв. и апартаменти за 3 672 хил.лв. / закръгляне до 3703 по баланс/

За сравнение за произведените количества продукция е направена съпоставка с 2010 и 2011г.

Вид произв. продукция	2010		2011		2012		Ръст (%) спрямо 2010г. и 2011г.	
	Кол-во Бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во Бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во абс. изменение	Ст-ст абс. изменение
сгради		829		1280		2077	32	1,52 %
тухли	0	0	0	0	0	0	0	0 %
Общо :		829		1280		2077	32	1.52%

Приходи – дружеството реализира основната част от своите приходи от продажба на строителна продукция Като цяло приходите са се увеличили с 38.01 %.

Показатели - хил. лв.		2011 г.	2012 г.	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
1.	Приходи от дейността	76037	104915	28878	37,99 %
1.1.	Приходи от продажби на продукция	75342	103610	28268	37,52 %
1.2.	Приходи от продажби на стоки	8	6	-2	-25,00 %
1.3	Приходи от продажби на услуги	211	254	43	20,38 %
1.4	Увеличаване запасите от продукция и незавършено п-во	256	697	441	172,26 %
1.5	Разходи за придобиване на активи	87	147	60	68,96 %
1.6	Приходи от продажби други	133	201	68	51.13 %
	Общо	76 037	104 915	28 878	37.99 %

Клиенти

През 2012г. Дружеството изпълнява договори за строителни работи сключени с 19 фирми – възложители.

Конкуренти

И през 2012г. дружеството работи в силно конкурентна среда и в условия на икономическа криза . В отрасъла работят много фирми, така че за запазване и утвърждаването на позициите си на пазара дружеството разчита на качеството на работата си и на своята коректност към клиентите и българското законодателство.

Доставчици

За осъществяване на нормалната дейност на дружеството се извършват доставки на следните материали и услуги:

- бетон
- арматура
- пясък, чакъл
- ВиК и Ел. Материали
- материали за сухо строителство
- крепежни елементи
- кофражни форми и скеле
- санитарна и облицовачна керамика
- настилки – вътрешни и външни
- ВиК и Ел. Услуги
- услуги с тежка строителна механизация
- изработка и доставка на дограма
- услуги с товарен транспорт

Изборът на доставчици се извършва след обстоен анализ на няколко оферти и проверка на доставчика.

Основни проблеми и рискове

Поради дългосрочния характер на договорите за строителство, основните проблеми и рискове за дейността на «Комфорт» ООД бяха свързани най-вече с нестабилността на цените на стоки и материали в страната, както и на леко изразена некоректност от страна на някои от инвеститорите.

Макроикономически рискове

- **Валутен риск**

Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) .През изтеклата финансова година всички договори са сключвани на база еуровата равностойност на СМР в лева. Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме валутния риск като: нисък.

- **Регулативен риск**

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме регулативния риск като: нисък

- **Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация						
2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
7,3 %	11,2 %	12,3 %	7,8 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като: нисък.

- **Ценови риск**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ценовия риск като: умерен.

• **Риск свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток, като: **среден**.

II. АНАЛИЗ НА ИМУЩЕСТВЕННОТО И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

1. Имущественно състояние

Особено важно значение има имуществената структура на дружеството в което са акумулирани значими средства като цяло, в това число съоръжения, машини и оборудване.

За осъществяване на дейността си през 2012 год. “Комфорт” ООД – гр. Варна разполага с активи общо в размер на 57 424 хил. лв. В таблицата по-долу е изложена тяхната структура:

Видове активи	Абсолютен размер		Отн. дял %		Ръст	
	2011	2012	2011	2012	хил. лв.	%
А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	16 636	19 468	31	34	2 832	17.02
1 Дълготрайни материални активи	7 418	5 771	14	10	-1 647	-22.20
2 Дълготрайни нематериални активи	136	131	0	0	-5	-3.68
3 Дългосрочни финансови активи	8 983	13 321	17	23	4 338	48.29
5 Отсрочени данъци	99	245	0	0	146	147.47
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	37 367	37 956	69	66	589	1.58
1 Материални запаси	10 836	13 692	20	24	2 856	26.36
2 Вземания	11 544	12 256	21	21	712	6.17
3 Парични средства	14 987	12 008	28	21	-2 979	-19.88
АКТИВИ:	54 003	57 424	100	100	3 421	6.33

Балансовата стойност на дълготрайни материални активи към 31.12.2012 год. е в размер на 5 771 хил. лв., които представляват 10,05 % от всички активи на дружеството .

Вземанията към датата на баланса са в размер на 12 256 хил. лв. и представляват 21,34 % от стойността на активите. През 2012 год. са предприети мерки от ръководството на дружеството за събиране на вземания чрез официални уведомителни писма към клиентите с трудносъбираемите вземания, които са последната стъпка преди завеждане на дело. През 2012г. е направена обезценка на трудносъбираемите вземания за 1 442 хил.лв. като общата стойност на обезценените вземания към 31.12.2012г. възлиза на 2 411 хил.лв.

Паричните средства към датата на баланса на дружеството са в размер на 12 008 хил. лв., в т.ч. към банки в размер на 9 043 хил. лв., и представляват 20,91 % от общата стойност на активите.

2. Капиталова структура

„Комфорт“ООД - гр. Варна е изградило следната капиталова структура през годината:

ВИДОВЕ КАПИТАЛ	Сума (хил.лв.)		Отн. дял %		Ръст	
	2011	2012	2011	2012	хил. лв.	%
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	41835	49091	77.47	85.49	7256	17.34
I. Записан капитал	5	5	0.01	0.01	0	0.00
II. Резерв от последващи оценки	0	0	0.00	0.00	0	0.00
III. Резерв	64	64	0.12	0.11	0	0.00
1. Законови резерви	0	0	0.00	0.00	0	0.00
2. Други резерви	64	64	0.12	0.11	0	0.00
IV.Нагрупана печалба от мин.год.	26478	41766	49.03	72.73	15288	57.74
1. Неразпределена печалба	26478	41766	49.03	72.73	15288	57.74
V. Текуща печалба	15288	7256	28.31	12.64	-8032	-52.54
ПАСИВИ						
B. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	12168	8333	22.53	14.51	-3835	-31.52
1. Данъчни задължения	763	108	1.41	0.19	-655	-85.85
2. Търговски задължения	9632	5715	17.84	9.95	-3917	-40.67
3.Задължения към фин.предпр.	0	19	0.00	0.03	19	0.00
3.1. до 1 година	0	19	0.00	0.03	19	0.00
4. Задължения към перс. и осиг.пр.	545	365	1.01	0.64	-180	-33.03
5.Други задължения	1228	2126	2.27	3.70	898	73.13
СУМА НА ПАСИВА:	54003	57424	100.00	100	3421	6.33

Основния капитал на дружеството по счетоводни регистри към 31.12.2012 год. е в размер на 5 хил. лв. и не е променен спрямо предходната година

Задължения по баланса на дружеството, в размер на 8 333 хил. лв. към доставчици, клиенти по аванси, персонал, обществено осигуряване, бюджет и други са текущи и се погасяват в предвидените за тях срокове.

За 2012 год. са спазени задълженията към бюджета и държавното обществено осигуряване. Дружеството внася в определените срокове авансовите вноски по ЗКПО за корпоративен данък, данък върху разходите алтернативните данъци по ЗКПО, дължимия ДДС, данъците и таксите по ЗМДТ, данъците по ЗОДФЛ, вноските за социално и здравно осигуряване, фонд ТЗПБ и изготвя и представя в необходимите срокове справки-декларации съгласно действащото законодателство.

3. Ефективност

Ефективността се изразява чрез следните показатели:

Ефективността на разходите на всеки 1 лев разходи се намалява с 0,20 лв. или 15,62 %.
Ефективността на приходите на всеки 1 лев приходи се увеличава с 0.14 лв. или 18.51%.

Показатели - хил. лв.	2011 г.	2012 г.	Изменение	
			Абсолютно	Относително %
I. Приходи общо	76 978	105 584	28 606	37.16
1. Приходи от дейността	76 738	105 560	28 822	37.56
1.1. Приходи от продажби	76 037	104 915	28 878	37.98
1.2. Финансови приходи	701	645	-56	-7.99
2. Извънредни приходи	240	24	-216	-90.00
II. Разходи общо	59 989	97 512	37 523	62.55
1. Разходи от дейността	59 455	97 404	37 949	63.83
3. Финансови разходи	534	108	-426	-79.78
III. Резултат преди облагане	16 989	8 072	-8 917	-52.49
1. Резултат от основна дейност	16 582	7 511	-9 071	-54.70
2. Резултат от финансова дейност	167	537	370	0.00
3. Резултат от оперативна дейност (1 + 2)	16 749	8 048	-8 701	-51.95
IV. Печалба след данъчно облагане	15 288	7 256	-8 032	-52.54
V. Коефициент на ефективност на разходите	1.28	1.08	-0.20	-15.62
VI Коефициент на ефективност на приходите	0.78	0.92	0.14	18.51

Приходите са в размер на 105 584 хил. лв., в т.ч. 103 610 хил. лв. приходи от продукция. Дружеството реализира също приходи от услуги в размер на 254 хил. лв. и други приходи от дейността 224 хил. лв. През 2012 год. приходите се увеличават спрямо 2011 г. с 28 606 хил. лв.

Разходите са в размер на 97 512 хил. лв. Разходите за дейността като цяло се увеличават с 37 523 хил. лв. Резултатът от дейността е печалба преди данъчно облагане в размер на 8 072 хил. лв.

Средно списъчния състав на персонала през 2011 год. е 550 души, а през 2012 год. е 507 души. Структурата на приходите и разходите през отчетния период е отразена в следната таблица:

«КОМФОРТ» ООД – гр. ВАРНА
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за 2012 г.

Раздели на отчета за приходите и разходите по години

Показатели	Разходи					Приходи				
	Хил. лв.		%		Ръст	Хил. лв.		%		Ръст
	2011	2012	2011	2012		2011	2012	2011	2012	
1. Обичайна дейност	59989	97512	77.93	92.35	37523	76978	105584			28606
в т.ч. приходи от продажби						75561	103870	98.16	98.38	28309
- за материали	28660	16353	37.23	15.49	-12307					
- за външни услуги	17641	69016	22.92	65.37	51375					
- за персонала	9822	9312	12.76	8.82	-510					
- за амортизации	1792	1948	2.33	1.84	156					
- други разходи(прих.)	883	568	1.15	0.54	-315	133	224	0.17	0.21	91
- намаление(увеличение) на запасите от продукция и нез.производство	657	207	0.85	0.20	-450	343	844	0.45	0.80	501
- финансова дейност	534	108	0.69	0.10	-426	701	645	0.91	0.61	-56
- извънредни разходи	0	0	0.00	0.00	0	240	1	0.31	0.00	-239
2. Данъци	1701	816	2.21	0.77	-885					
3. Печалба (загуба)	15288	7256	19.86	6.87	-8032					0
ОБЩО:	76978	105584	100	100	28606	76978	105584	100.00	100.00	28606

4. Ликвидност

Осъществяването на дейността на дружеството изисква ежедневно да се изпълняват поетите ангажименти и точно да се уреждат различни задължения, чийто срок изтича спрямо доставчици, банките, бюджета, персонала и т.н., което предполага да се разполага с достатъчно ликвидни средства или да бъде в състояние да ги набавя, използвайки кредитите. За дружеството ликвидността има следните стойности:

Коефициенти на ликвидност				
Показатели	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
1. Материални запаси	10836	13692	2856	26.36
2. Краткосрочни вземания без РБП	11544	12256	712	6.17
3. Парични средства	14987	12008	-2979	-19.88
4. Краткосрочни задължения	12032	8199	-3833	-31.86
Показатели за ликвидност				
1. На обща ликвидност	3.11	4.63	1.52	49.06
2. На бърза ликвидност	2.21	2.96	0.75	34.21
3. На незабавна ликвидност	1.25	1.46	0.22	17.58
4. На абсолютна ликвидност	1.25	1.46	0.22	17.58

Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите извършвани от дружеството и като цяло са подобрени, което показва възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи. Показателите за ликвидност през 2012 г. бележат ръст, поради намалената сума на краткосрочните задължения.

5. Оборотен капитал

Величина и използване на оборотния капитал				
Показатели	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
1. Нето приходи от прод. -ГП и Стоки х. лв.	76037	104938	28901	38.01
2. Краткотрайни активи - хил. лв.	37367	37956	589	1.58
в т. ч. материални запаси	10836	13692	2856	26.36
в т. ч. вземания от клиент вкл. Присъдени	10514	11755	1241	11.80
3. Краткосрочни задължения - хил. лв.	12032	8199	-3833	-31.86
в т. ч. задължения към доставчици	3426	4079	653	19.06
4. Нетен оборотен капитал НОК = КА - ТЗадължения - хил. лв.	25335	29757	4422	17.45
5. Коефициент на обръщаемост КО = Продажби/Ср. размер на НОК	5.46	3.81	-1.65	-30.22
6. Дни на обръщение в т. ч.				
на оборотен капитал	66	94	29	43.30
на КМА	19	42	23	123.78
за събиране на вземанията	19	38	19	101.13
на погас. към доставчици	6	13	7	114.67

6. Платежоспособност, финансова автономност и рентабилност

Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността и, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите и зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Финансова автономност

Показатели	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
1. Собствен капитал - хил. лв.	41835	49091	7256	17,34
2. Пасиви - хил. лв.	12168	8333	-3835	-31,52
3. Кф на финансова автономност - т.1/т2	3,44	5,89	2,45	71,35
4. Коефициент на задлъжнялост -т.2/т.1К	0,29	0,17	-0,12	-41,64

Показателите за платежоспособност се променят в посока, показваща повишаване степента на финансова независимост на дружеството. Със стойностите следвайки тенденцията на показателите за ликвидност, платежоспособност и задлъжнялост дружеството не следва да има проблеми при посрещане на задълженията си както в краткосрочен така и в дългосрочен аспект.

За ефективността от дейността на дружеството най-обобщаващият показател е рентабилността и се проявява в няколко основни направления като доходност от продажби, от активи, пасиви и собствен капитал:

	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
Рентабилност на продажбите				
1. Кф на рентабилност на продажбите	0,20	0,07	-0,13	-65,00
2. Финансов резултат - хил. лв.	15288	7256	-8032	-52,54
3. Нето обем продажби - хил. лв.	76037	104938	28901	38,01
Рентабилност на активите				
1. Кф на капитализация на активите	0,28	0,13	-0,15	-55,37
2. Финансов резултат - хил. лв.	15288	7256	-8032	-52,54
3. Сума на активите - хил. лв.	54003	57424	3421	6,33
Рентабилност на пасивите				
1. Кф на рентабилност на пасивите	1,26	0,87	-0,39	-30,70
2. Финансов резултат - хил. лв.	15288	7256	-8032	-52,54
3. Пасиви - хил. лв.	12168	8333	-3835	-31,52
Рентабилност на собствения капитал				
1. Кф на рентабилност на собствения капитал	0,37	0,15	-0,22	-59,55
2. Финансов резултат - хил. лв.	15288	7256	-8032	-52,54
3. Собствен капитал - хил. лв.	41835	49091	7256	17,34

III. Събития , настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на 20.03.2012г. Няма важни събития настъпили след изготвянето на годишния финансов отчет.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството има изготвен дългосрочен бизнес план с, който се цели подобряване на условията на труд, внедряване на ИСО изискванията, осигуряване на срочно и качествено изпълнение на СМР чрез закупуване на нови машини и съоръжения, отговарящи на съвременните технологични изисквания .

V. Информация за капитала на дружеството, изисквана на основание чл.187 247 от Търговския закон.

Дружеството е с първоначално регистриран капитал в размер 5 000 лева, разпределен в 2 x 25 дяла по 100 лева всеки..Дружеството няма регистрирани клонове по Търговския закон.

“КОМФОРТ” ООД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ – СЧЕТОВОДИТЕЛ ГАНКА ДОЧЕВА

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР № 0339

Гр. Варна ул. "Ген. Цимерман" 44 тел. /факс 052/611 633

e-mail: rodisaud@mnet.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО
СЪДРУЖНИЦИТЕ на
„КОМФОРТ“ ООД
Гр. Варна**

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения консолидиран финансов отчет на групата на „КОМФОРТ“ ООД (дружеството), включващ консолидиран счетоводен баланс към 31 декември 2012 г. и консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното консолидирано оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима, за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Моят одит беше 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 да се убеди в разумна степен на сигурност доколко консолидираният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на групата, 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 групата. 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 консолидирания финансов отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Одиторско мнение

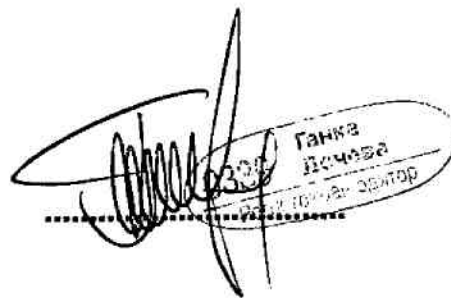
По мое мнение консолидирания финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на групата към 31 декември 2012 година, както и нейните финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на приложения консолидиран доклад за дейността на групата за 2012 година. По мое мнение, представеният от ръководството годишен консолидиран доклад за дейността е в съответствие във всички съществени аспекти на консолидирания финансов отчет за 2012 година.

27 юни 2013 година

Гр. Варна



Ганка Дочева, Д.е.с.

Регистриран одитор

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

Съдържание	страница
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС	4
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ОТЧЕТ	 7-17
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА	7
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА	8
3. Промени в МСФО	17-20
4. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет	21-28

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2012

	Бележки	2012 BGN'000	2011 BGN'000
ПРИХОДИ	5	103,575	77,622
Приходи от оперативна дейност		103 491	77,377
Други приходи		84	245
РАЗХОДИ			
Намаление на запасите от продукция, незав. п-во	6	(207)	(883)
Разходи за материали и външни услуги	7	(83,629)	(46,814)
Разходи за персонала	8	(8,640)	(8,828)
Разходи за осигуровки	9	(1,278)	(1,302)
Разходи за амортизации	10	(1,405)	(1,836)
Други разходи	11	(1,964)	(2,018)
Оперативни разходи общо		(97,123)	(61,681)
Нетни финансови разходи/приходи	12	(884)	(1,670)
Брутен резултат за годината		5,568	14,271
Разходи за данъци		(822)	(1,691)
Нетен резултат за годината		4,746	12,580
Друг всеобхватен доход		0	0
Общ всеобхватен доход за периода		4,746	12,580

Отчетът за консолидирания всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28.

Дата: 26.06.2013 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Регистриран одитор:



Управител:

(Антон Кистурков)

Специализирано одиторско предприятие



„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС

на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2012

	Бележки	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	13	132	137
Имоти, сгради и съоразения	14	27,898	24,237
Дългосрочни финансови активи	15	5,596	3,398
Отсрочени данъци	16	256	112
Общо нетекущи активи		33,882	27,884
Текущи активи			
Материални запаси	17	13,743	10,839
Търговски и други вземания	18	5,666	12,840
Парични средства и парични еквиваленти	19	12,441	15,173
Общо текущи активи		31,850	38,852
ОБЩО АКТИВИ		65,732	66,736
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал		79	79
Натрупана печалба от минали години		37,797	25,216
Финансов резултат за текущата година		4,746	12,580
Общо собствен капитал	20	42,622	37,875
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Данъчни задължения	21	139	805
Търговски и други задължения	22	7,891	11,655
Задължения към финансови предприятия	23	12,570	14,273
Задължения към персонала и осиг. задължения	24	382	568
Задължения към свързани лица	25	2,128	1,560
Общо текущи пасиви		23,110	28,861
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		65,732	66,736

Консолидирания баланс следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от консолидирания финансов отчет, посочени от страница 7 до страница 28

Дата: 26.06.2013 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)



Управител:



„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2012г.

	Бележки	Основен капитал BGN'000	Преоценъчен резерв BGN'000	Общи резерви BGN'000	Финансов резултат BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2011		5	8	66	30,451	30,530
<i>Промени в собствения капитал за 2011 година</i>						
Собствен капитал						
Разпределение			(8)	8		
Общ всеобхватен доход за периода					12,580	12,580
Други изменения в собствения капитал					(5,235)	(5,235)
Салдо към 31 декември 2011		5	0	74	37,796	37,875
<i>Промени в собствения капитал за 2012 година</i>						
Собствен капитал						
Разпределение						
Общ всеобхватен доход за периода					4,746	4,746
Други изменения в собствения капитал					1	1
Салдо към 31 декември 2012	20	5	-	74	42,543	42,622

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 28

Дата: 26.06.2013 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Регистриран одитор:

(Ганка Кочева)



Управител:

(Димитър Костурков)



„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на „КОМФОРТ“ ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2012

Бележки	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Парични потоци от оперативна (основна) дейност		
Постъпления от клиенти	114,181	100,532
Плащания на доставчици	(99,539)	(75,692)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(10,044)	(10,034)
Парични потоци свързани с лихви,комисионни и други.	2	2
Платени данъци върху печалбата	(3)	(7)
Плащания при разпределение на печалби	(3,800)	(3,800)
Други постъпления/плащания, нето	(2,472)	(2,285)
Нетен паричен поток от оперативната дейност	2,123	8,716
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(584)	(165)
Паричен поток използван в инвестиционната дейност	(584)	(165)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по получени и предоставени заеми	(3,975)	(5,856)
Парични потоци от придобиване на дялово участие	(250)	(491)
Парични потоци от плащания по лизингови договори	-	-
Парични постъпления/плащания от лихви	(46)	14
Нетен паричен поток от финансови операции	(4,271)	(6,333)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти	(2,732)	(2,218)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	15,173	12,955
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	12,441	15,173

Консолидирания отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от консолидирания финансов отчет, посочени от страница 7 до страница 28

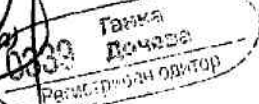
Дата: 26.06.2013 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Регистриран одитор:

(Ганя Дочева)



Управлятел:

(Ангела Костурков)



БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2012 ГОДИНА

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

„КОМФОРТ” ООД е дружеството-майка, регистрирано в Р България през 1997 г. по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк” №50. Основния предмет на дейност на дружеството-майка е строителство на сгради и съоръжения, интериор и екстериор на сгради. Дружеството се представлява и управлява от управителите: Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов. Капиталът на дружеството е с номинална стойност 5 000 лева / пет хиляди лева /, разпределен в 50 дяла по 100 лева всеки. Разпределението на дяловете от капитала на дружеството между учредителите е както следва:

1/ Атанас Атанасов Костурков - 25 дяла

2/ Марин Пейчев Йорданов – 25 дяла

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на Транспортно-спедиторска кантора ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност във Варненския окръжен съд по фирмено дело 8625/1991г. Основния предмет на дейност е отдаване под наем на помещения за офиси, складове, площи за паркинг, спедиция. ТСК закупува 80% от дяловете от Министерството на транспорта чрез приватизационна сделка през 1994 г. и през 2000г. останалите 20%. Управител е Борислав Гуцанов Гуцанов.

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на КОМФОРТ КАРС ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 1000 лв. Основния предмет на дейност са транспортни услуги, експлоатация, ремонт и отдаване под наем на МПС. Управители са Мартин Пейчев Йорданов и Атанас Атанасов Костурков заедно и поотделно.

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на С и С Стил ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър през 2011 г. с основен капитал 5000 лв. Основния предмет на дейност са строително-монтажни работи .

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на Дженерал Инфра ООД (дъщерно дружество) регистрирано през 2005 г. във Варненски окръжен съд по фирмено дело №3566/2005г. с основен капитал 5000 лв, разпределен на 100 дяла с номинална стойност 50 лева всеки . Основния предмет на дейност е управление на недвижими имоти. Фирмата е открита с дялов капитал на двама съдружника , като Управител и представляващ дружеството е Атанас Атанасов Костурков .

„КОМФОРТ” ООД притежава 100% от капитала на Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 5000 лв. Основния предмет на дейност е посреднически услуги при покупко – продажба на Управител - Атанас Атанасов Костурков.

„КОМФОРТ” ООД притежава пряко 66 % от капитала на Дженерал Травел Тур ООД (дъщерно дружество) и косвено в размер на 34 % , чрез участието си като едноличен собственик в капитала на Дженеръл Дивелъпмънт Инвест ЕООД , което от своя страна е собственик на 34 % от капитала на Дженерал Травел Тур ООД .

Дженерал Травел Тур ООД е регистрирано по фирмено дело № 2221/2003г. на Варненски окръжен съд с основен капитал 994 600 лв. , разпределен в 19 892 дяла с номинална стойност 50 лева всеки . Основния предмет на дейност е хотелиерска дейност . Управител и представляващ дружеството е Атанас Атанасов Костурков.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията).

През текущата година Дружеството е възприело прилагането на всички нови и ревизирани МСФО на СМСС, приети от Комисията, както и разясненията към тях, валидни за 2011 година, и имащи отношение към извършваната от него дейност. Всички промени в МСФО от 2011, както и някои нови Разяснения на КРМСФО в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година, са одобрени от Комисията (виж приложение 4).

Консолидираните финансови отчети са изготвени в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена.

Настоящият финансов отчет представлява консолидиран финансов отчет.

Инвестицията в дъщерните дружества -Транспортно-спедиторска кантора ЕООД, КОМФОРТ КАРС ЕООД , С и С Стил ЕООД , Дженерал Инфра ООД , Дженерал Травел Тур ООД и Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД е елиминирана срещу собствения капитал на дъщерните дружества, като активите, пасивите, приходите и разходите им са включени в консолидирания финансов отчет на КОМФОРТ ООД по метода на пълната консолидация след елиминиране на вътрешно-груповите салда и транзакции.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен с общо предназначение и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружествата от групата за годината, приключваща на 31 декември 2012 година. Съгласно чл.33 от Закона за счетоводството Дружеството-майка е задължено да представя Годишен доклад за дейността и поради което такъв доклад е приложен към настоящия финансов отчет.

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута. От 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи и финансови разходи за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута към края на всеки отчетен период се оценяват по заключителния курс на БНБ.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

3. Дефиниция и оценка на елементите на консолидирания финансов отчет**3.1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване и нематериални активи**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването, са нетекущи активи, които се държат, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем или за административни цели, и се очаква да бъдат използвани за повече от един период.

Имоти, които се строят или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Нематериалните активи са разграничими нефинансови ресурси без физическа субстанция. Нематериални активи се признават първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж приложение 3.2).

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост от 700 лева, като всички придобити активи под този праг се отчитат като текущи разходи, като не се взема предвид дали те отговарят на критериите за признаване на дълготрайни материални активи.

Амортизацията се начислява въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод. Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи. Полезният живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването и нематериалните активи е определен както следва:

Полезен живот	2012	2011
Сгради	25 години	25 години
Оборудване	7 години	7 години
Моторни превозни средства	4 години	4 години
Компютри	2 години	2 години
Нематериални активи	3 години	3 години

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, или датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се извършват промени в тях, с цел да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, присъщи на съответния актив. Ако съществуват такива промени, те се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Земи, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

3.2. Обезценка на нетекущи активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването и нематериалните активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага в отчета за всеобхватния доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, преносната стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че преносната стойност да не превишава стойността, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като доход.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси са активи, държани за продажба в обичайната дейност на Дружеството, в процес на обработка с цел такава продажба или под формата на материали за влягане в производствения процес, или използвани за извършването на услуги. Материалните запаси представляват Имоти в процес на изграждане - Незавършено производство и Изградени недвижими имоти – Готова продукция.

Имоти, които са с цел продажба в обичайната дейност на Дружеството или са в процес на изграждане или разработване с цел последваща продажба, например имоти придобити изключително с цел последваща продажба или за разработване и продажба, се класифицират като материални запаси. Съответно материалните запаси включват земи, които са предназначени за разработване и продажба в обичайната дейност на Дружеството. Такива земи се представят в отчета за финансовото състояние като Имоти в процес на изграждане - Незавършено производство (проекти).

Нормалният оперативен цикъл на Дружеството на изграждане на проектите продължава около две години. Нормален оперативен цикъл на едно дружество е времето между придобиването на активи за тяхното разработване или продажба, и тяхната реализация в парични средства или парични еквиваленти. Дружеството е възприело политика да класифицира като текущ актив Имоти в процес на изграждане по проекти, които се очаква да бъдат приключени в рамките на нормалния оперативен цикъл на Дружеството. Всички други проекти за разработване се класифицират и представят като нетекущи активи в отчета за финансовото състояние.

Материалните запаси се представят по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, стойността на обработката и други разходи, необходими за привеждане на запасите в тяхното настоящо местоположение и състояние - транспортни, митнически, невъзстановими данъци и други подобни разходи. Имотите в процес на изграждане също така включват всички разходи, които се отнасят до строителството, като такси за архитекти, разходи по груб строеж, разходи за правни, консултантски и други професионални услуги,

и други подобни разходи, както и амортизация и разходи за заплати отнасящи се за съответния проект. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

При изписване с цел продажба в обичайната дейност, себестойността на Изградените недвижими имоти се определя въз основа на прилагане на конкретно определена цена.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи / пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи /пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи /пасиви, с изключение на финансовите активи /пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира през текущия и предишен отчетен период финансовите активи и пасиви в следните категории: вземания и финансови задължения (други освен тези, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите). Класифицирането по всяка категория зависи от целта и срока на съответния договор.

Методът на ефективния лихвен процент е метод, при който се изчислява амортизираната стойност на финансов актив или пасив (или група финансови активи/пасиви) и се разпределя разходът или приходът от лихви в съответния отчетен период. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления за периода на очаквания живот на финансовия инструмент, или когато е подходящо за по-къс период, до преносната стойност на финансовия актив или пасив.

3.4.1. Търговски и други вземания

Търговските и другите вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, намалена с провизия за обезценка и несъбираемост. Тъй като тези вземания не са лихвени, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

3.4.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки. За целите на представянето на отчета за паричния поток, паричните постъпления от клиенти и паричните плащанията към доставчици са представени като брутни суми, включващи ДДС.

3.4.3. Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на финансов актив или група финансови активи с изключение на финансовите активи,

отчитани по справедлива стойност през печалбите или загубите. Финансов актив или група финансови активи се обезценяват и се отчита загуба от обезценка тогава и само тогава, когато съществуват обективни доказателства за обезценка, в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актив („събитие, водещо до загуба”), които са повлияли на очакваните парични потоци от финансовия актив или група финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Възможно е обезценката да не е породена от единично събитие, а да е в резултат от комбинирания ефект на множество събития.

Търговски и други вземания

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка Дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти. При установяване наличието на такива признаци за обезценка, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент за сходни активи. Текущи вземания обикновено не се дисконтират, ако резултатът от дисконтирането е несъществен.

Обезценката се начислява чрез използването на корективна сметка за обезценка, която се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на вземанията, а разходите от обезценката се представят съответно в отчета за всеобхватния доход. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се изписва срещу намаление на съответната корективна сметка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски и други вземания се отчита в отчета за всеобхватния доход като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

3.4.4. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки и услуги или парични плащания, неклаифицирани като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите, са представени в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност. Тъй като тези задължения не са лихвени, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.5. Лихвени заеми и лизинги

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на ползване на заема, на база метода на ефективния лихвен процент. Ако при възникването на лихвен заем не са извършени разходи свързани със сделката, заемът не се амортизира. По същия начин се третираат получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема се признават като разход. При тяхното признаване те се включват в отчета за всеобхватния доход по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на разходите по банкови овърдрафти, които се признават като разход на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период

Лизингов договор се класифицира като финансов, когато рисковете и изгодите, свързани със собствеността върху актива в значителна степен се прехвърлят върху наемателя. Всички останали договори се класифицират като експлоатационен лизинг. Активите, наети по финансово обвързани договори се признават като актив на Дружеството по по-ниската от сегашната стойност на минималните лизингови плащания и справедливата им стойност към датата на придобиване.

Свързаното с това задължение към наемодателя се отразява в отчета за финансовото състояние като задължение по финансов лизинг. Финансовите разходи, които представляват разликата между общата сума на плащанията по лизинговите договори и справедливата стойност на придобитите активи се признават в отчета за доходите като се прилага постоянен лихвен процент спрямо остатъчното салдо на лизинговото задължение.

3.4.6. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена към датата на регистрирането му.

3.5. Отсрочени разходи

Отсрочените разходи представляват предоставени аванси към доставчици, отнасящи се бъдещи отчетни периоди.

3.6. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата данъчна печалба (данъчна загуба) за периода, като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за генериране в бъдеще на достатъчно данъчна печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи / пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно наличната информация към датата на съставяне на финансовия отчет. Отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход, освен когато се отнасят до статия, отразена директно в капитала, като в този случай отсрочените данъци също се отразяват само в капитала.

Преносната стойност на отсрочените данъчни активи се преглежда към края на всеки отчетен период и се намалява, когато повече не е вероятно, че ще има достатъчно данъчна печалба, която да позволи изцяло или частично възстановяване на актива.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото за 2012 и 2013 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на текущите данъчни задължения е 10 %. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2012 година е използвана данъчна ставка 10 %, приложима за 2012 година.

3.7. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в печалбите и загубите при тяхното възникване или се капитализират в стойността на изградения актив.

Начисления за платен годишен отпуск

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

Обезщетения при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството следва да изплати обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Дружеството над десет последователни години.

Предвид това, че Дружеството в се назначава лица по временни трудови договори и постоянният състав е изграден от малко на брой служители, Ръководството е преценило, че потенциалният ефект от разхода за обезщетения при пенсиониране, би бил изключително незначителен, поради което начисления за тези доходи за персонала към края на отчетния период не са отразени в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите и разходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение или вземане, намалено със сумата на всички разрешени от Дружеството отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурни условия, свързани с продажбата. Дружеството прави преценка по отношение на критериите за признаване на приходите, като се основава на своя историческия опит, и като взема предвид вида и специфичните условия на всяка транзакция и вида на всеки клиент.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникнат през повече от един период и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в отчета за всеобхватния доход на базата на процедури за рационално и систематично разпределение.

Приходи от продажби на изградени недвижими имоти

Приход от продажба на недвижим имот се признава когато правото на собственост се прехвърли на купувача, присъщите рискове и ползи от собствеността се прехвърлят, и Дружеството вече няма да изпълнява други дейности по условията на договора. Следователно приход не се признава до момента на преминаване на правото на собственост върху сградата или до приключване на развитието на обекта.

Приходи от продажба на СМР услуги

Приходите от продажба на СМР услуги се признават като се отчита на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването

Приходи и разходи от лихви

Приходите и разходите от лихви се начисляват като се прилага методът на ефективния лихвен процент върху дължимата главница.

Разходи по заеми

Преди измененията в МСС 23 Разходи по заеми, в сила от 1 януари 2009 година, Дружеството е отчитало всички възникнали разходи по заеми като текущи разходи за периода.

В сила от 1 януари 2009 година измененията в МСС 23 изискват разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, да се капитализират като част от цената на актива. Разходите по заеми, които са пряко свързани с придобиването или производството на отговарящ на условията актив, са тези разходи по заеми, които биха могли да бъдат избегнати, ако разходите за актива не са били направени.

Сумата на разходите по заеми, допустима за капитализиране, се определя като действително възникналите разходи по заеми през периода се намалят с всякакъв инвестиционен доход от временно инвестиране на тези заеми. В степенята, в която средствата се заемат общо и се използват за целите на придобиване на отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената стойност на разходите по заеми, приложими към заемите, които са непогасени през периода.

Капитализирането на разходите по заеми се прекратява, когато по същество са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване.

След датата на влизане в сила на измененията в МСС 23, Дружеството няма отговарящи на условията активи, за които датата за започване на капитализацията им да е на или след 1 януари 2009 година. В допълнение, ръководството на Дружеството не е взело решение за определяне на по-ранна дата за прилагане на измененията в МСС 23 (преди датата на влизане в сила на стандарта) за разходите по заеми, отнасящи се за отговарящи на условията активи, за които датата за започване на капитализацията е на или след тази дата. Съответно, всички разходи по заеми, които са възникнали се отчитат в отчета за всеобхватния доход като текущ разход за периода.

3.9. Оценка и управление на финансовия риск**3.9.1. Фактори на финансовия риск**

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск (валутен риск, лихвен риск и ценови риск); кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансовия риск

3.9.2. Пазарен риск**Валутен риск**

Дружеството извършва трансакции в чуждестранна валута, деноминирани в евро. Тъй като курсът на еврото е фиксиран към лева (виж приложение 2.2), Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма лихвоносни активи, приходите на Дружеството и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните нива на лихвите. Финансовите инструменти, които потенциално излагат Дружеството на лихвен риск, са предимно задължения по получени търговски и банкови заеми. Получените от Дружеството заеми са с лихвен процент, базиран на ставката на EURIBOR 5,75% плюс фиксирана надбавка, поради което Дружеството потенциално е изложено на лихвен риск на паричния поток. Дружеството не е сключвало заеми с фиксиран лихвен процент, поради което то не е изложено на лихвен риск на справедливата стойност.

Анализът на чувствителността към лихвения риск е определен въз основа на лихвените равнища към датата на финансовия отчет. Анализът е подготвен за задълженията с плаващ лихвен процент, представляващи лихвени заеми от Дружеството-майка и банков заем, като се приема, че сумата на неизплатените задължения към датата на финансовия отчет е същата и за цялата година.

Ценови риск

Дружеството не притежава активи, чиито цени са обвързани с цените на международните пазари. Все пак то е изложено на ценови риск дотолкова, доколкото цените на националния пазар на недвижими имоти се променят.

3.9.3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск в определени брой съществуващи клиенти. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения по сключените договори за продажба.

3.9.4. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск ръководството поддържа оптимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания), както и възможност за усвояване, при необходимост, на допълнително финансиране чрез банкови или търговски заеми. Дружеството се стреми да изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

3.10. Управление на капиталовия риск и приложение на принципа за действащо предприятие

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на собствениците му. За да постигне тези цели ръководството се стреми да поддържа оптимална структура на капитала, така че да намали цената на капитала.

3.11. Влияние на съществуващата глобална финансова и икономическа криза

Съществуващата глобална финансова и икономическа криза, появила се като следствие от рязкото понижаване на ликвидността в световен мащаб, и която започна в средата на 2007 година (често наричана „кредитна криза“), доведе освен всичко друго и до понижаване нивата на финансиране на капиталовите пазари, понижаване нивата на ликвидност в банковия сектор и като цяло в икономиката, както и до по-високи лихвени нива на междубанковото финансиране и изключително висока променливост на фондовите и валутните пазари. Нестабилността на световните финансови пазари доведе също и до банкрути на банки и други корпорации, до спасителни планове за банки в САЩ, Западна Европа, Русия и другаде. Като следствие на това, през 2011 – 2012 години и до датата на издаване на настоящия финансов отчет, икономическата ситуация в България е значително влошена.

Има рязък спад в пазарните нива на цените на недвижимите имоти, като тази тенденция към намаляване все още продължава.

Трудно е да се предвиди пълния ефект или да се предпази напълно от влиянието на финансовата и икономическа криза. Ръководството не е в състояние надеждно да оцени какво би било точно влиянието върху бъдещото финансово състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване в резултат на кризата на средата, в която Дружеството осъществява дейността си. Ръководството счита, че е предприело всички необходими мерки, за поддържане на стабилността и развитието на дейността на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху ликвидността

От средата на 2007 година обемът на финансирането в световен мащаб значително е намален. Такива обстоятелства биха могли да повлияят на способността на Дружеството да получи нови заеми или да рефинансира съществуващите такива, при срокове и условия, подобни на тези, които са прилагани за предишни трансакции.

Влияние върху клиентите

Длъжниците на Дружеството биха могли да бъдат съответно повлияни от заобикалящата ги финансова и икономическа среда, като това може да се отрази на способността им да изплатят задълженията си. Влошаването на икономическите условия за клиентите би могло да повлияе и на прогнозите на ръководството за паричните потоци и преценката за обезценка на финансови и нефинансови активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството съответстващо е коригирало очакванията си за бъдещите парични потоци и своята оценката за обезценяване на активите.

4. Промени в МСФО

4.1. Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период

Посочените по-долу промени в стандарти и разяснения, са приети от Комисията на Европейския съюз и влизат в сила през 2012 година:

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху финансовия отчет на Дружеството</i>
Промени в МСФО 1, реструктуриран януари 2010 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010	Прилагане на МСФО за първи път – ограничено освобождаване от оповестяване на сравнителната информация, изисквана от МСФО 7, за прилагащите МСФО за първи път	Няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството
МСС 24, ревизиран ноември 2009 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011	Свързани лица – промяна в дефиницията на свързани лица	Няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството
МСС 32, ревизиран 2009 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2010	Финансови инструменти: класификация – промени, свързани с класификацията на права	Няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството
КРМСФО 14, ревизиран ноември 2009 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011	МСС 19 – лимит на активите по схеми с дефинирани вноски, минимални изисквания за финансиране и тяхната взаимовръзка - промяната се отнася за доброволно предплатени вноски	Няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството

КРМСФО 19, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010	Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти	Няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството
Подобрения на МСФО, издадени през май 2010 година	Годишни подобрения на МСФО	Няма ефект върху финансовия отчет на Дружеството

4.2 Стандарти и разяснения, които не са влезли в сила през текущия отчетен период

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСФО 9, издаден ноември 2009 и последващи изменения (на МСФО 9 и на МСФО 7), издадени през декември 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2015	Финансови инструменти – класификация и оценка, стандартът ще отмени напълно МСС 39	Приемането е отложено
Отсрочени данъци: Възстановяване на активи (Подобрения на МСС 12), издаден през декември 2010, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2012	Промени, свързани с ограничаване на обхвата	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2012
Подобрения на МСФО 7 Финансови инструменти, издадени през октомври 2010, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2011	Промени, подобряващи оповестяването на прехвърляния на финансови активи	Приет
Промени в МСФО 1, издадени през декември 2010, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2011	Прилагане на МСФО за първи път – Промяна на „фиксиран дати“ за определени изключения с „дата на преминаване към МСФО“, допълнително изключение за предприятия, действащи при условията на силна хиперинфлация	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2012
МСФО 10, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Консолидирани финансови отчети	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012

МСФО 11, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Ангажименти за съвместни дейности	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012
МСФО 12, издадени през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Оповестяване на инвестиции в други дружества	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012
МСФО 13, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Оценка по справедлива стойност	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012

4.2 Стандарти и разяснения, които не са влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСС 27, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Индивидуални финансови отчети	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012 година
МСС 28, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012 година
Промени на МСС 1, издадени през юни 2011, влизащи в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2012	Представяне на финансовите отчети – промени относно представянето на другите всеобхватни доходи	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през първото тримесечие на 2012 година
Промени на МСС 19, издадени през юни 2011, влизащи в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Доходи на персонала – промени относно изчисляване и представяне на доходите при напускане и пенсиониране	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през първото тримесечие на 2012 година

Промени на МСФО 7, издадени през декември 2011, влизащи в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 и за междинните периоди	Финансови инструменти: Оповестяване – промени относно прихващането на финансови активи и финансови пасиви	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012 година
Промени на МСС 32, издадени през декември 2011, влизащи в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	Финансови инструменти: Представяне – промени в насоките за приложение относно прихващане на финансови активи и пасиви	Ще бъде предложен за приемане от Комисията, през първото тримесечие на 2012 и се очаква да бъде приет през третото тримесечие на 2012 година
КРМСФО 20, издаден през октомври 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013	Разходи за разчистване на терени във фазата на производство при открити рудници	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2012 година

4.2 Стандарти и разяснения, които не са влезли в сила през текущия отчетен период (продължение)

По-съществените промени в посочените по-горе счетоводни стандарти се отнасят до МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Ангажименти за съвместни дейности, МСФО 12 Оповестяване на инвестиции в други дружества, МСС 27 Индивидуални финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия. Тези промени не засягат Дружеството, тъй като то не притежава инвестиции в други предприятия и не е поемало и не планира поемането на ангажименти за съвместни дейности.

МСФО 13 Оценка по справедлива стойност: МСФО 13 дефинира понятието справедлива стойност, установява, в един отделен стандарт, общи положения за оценка на справедливата стойност и изисква оповестявания относно използването на справедливата стойност като база за оценяване. Този стандарт е приложим за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 година. Дружествата могат да прилагат МСФО 13 и в по-ранни отчетни периоди, но в тези случаи, те трябва да оповестят този факт. Стандартът следва да се прилага перспективно към началото на годишния отчетен период, в който се прилага за първи път от дружеството. Не е необходимо оповестяване на сравнителна информация за периоди, преди първоначалното приемане на стандарта.

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, подобрения и разяснения към съществуващите стандарти да няма съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначалното им прилагане, освен за МСФО 9, влиянието на който все още не е оценено.

През 2012 година Дружеството не е възприело по-ранно прилагане на стандарти, подобрения и разяснения, влизащи в сила за бъдещи годишни периоди.

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА КОНСОЛИДИРАНИЯ ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

5. ПРИХОДИ

5.1. Приходи от оперативна дейност

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Приходи от СМР	101 191	75,342
Приходи от услуги	1293	1121
Увеличение запасите от продукция и незавършено п-во	697	256
Придобиване на активи по стоп. начин	147	87
Приходи от прод на ДМА	54	0
Приходи от продажба на материали	3	133
Приходи от продажба на стоки	106	438
Общо	103,491	77,377

5.2. Други приходи

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Приходи от застрахователни обезщетения	1	3
Приходи от лихви по ИД	0	96
Други приходи	83	144
Общо		243
Извънредни приходи		2
Общо	84	245

6. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Незавършено производство в т.ч.	207	883
Общо	207	883

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Суровини и материали в т.ч.	15200	28852
- строителни материали	14876	28390
- горива	204	161
- резервни части	66	54
- други	54	247
Външни услуги в т.ч.	68429	17962
- услуги от подизпълнители	63129	13564
- консултантски услуги	31	339
- транспортни услуги	1086	848
- застраховки	62	67
- рекламни услуги	29	62
- пощенски и куриерски услуги	36	74
- наеми на ДМА	1620	1570
- други услуги	2436	1438
Общо	83,629	46,814

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	7796	8140
Възнаграждения на управленския персонал	844	688
Общо	8,640	8,828

9. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	926	954
Здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	352	348
Общо	1,278	1,302

10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Амортизации на материални ДА	1393	1828
Амортизации на нематериални ДА	12	8
Общо	1,405	1,836

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Държавни такси	0	28
Данък в/у социалните и представителни р-ди и р-ди за леки автомобили	26	28
Командировки	15	61
Социални разходи	5	8
Представителни разходи	42	74
Дарения	55	42
Други	202	186
Обезценка на вземания от клиенти	1442	992
Балансова стойност на продадени активи	177	599
Общо	1,964	2018

12. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	247	9
Приходи от лихви по разплащателни сметки	1	102
Други финансови приходи	0	104
Разходи за лихви по заеми	(942)	(1302)
Банкови такси	(182)	(580)
Разходи по валутни операции	(8)	(3)
Общо	(884)	(1,670)

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Концесия – глинено находище	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	Общо:
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност	176	11	187
Салдо към 1 януари	176	11	187
Придобити		6	6
Салдо към 31 декември	176	17	193
Амортизация			
Салдо към 1 януари	(43)	(6)	(49)
Начислена за периода	(7)	(5)	(12)
Салдо към 31 декември	(50)	(11)	(61)
Балансова стойност			
на 1 януари	133	5	138
на 31 декември	126	6	132

14. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи	Сгради и констр.	Машини и оборудв.	Съоръ- жения	Трансп. средства	Други	ДМА в процес на изгражда не	Общо:
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	1 594	19 448	3 923	3 611	1186	629	5 729	36120
Придобити		2 522	65	27	256	13	214	3097
Продадени		(89)	(2)		(53)		(1623)	(1767)
Салдо към 31 декември	1 594	21 881	3 986	3 638	1 389	642	4320	37450
Амортизация								
Салдо към 1 януари		2 304	3 661	926	1 043	295		8229
Начислена за периода		780	171	251	108	83		1393
Отписана през периода		(14)	(2)		(54)			(70)
Салдо към 31 декември		3 070	3 830	1 177	1 097	378		9552
Балансова стойност								
на 1 януари	1 594	17 144	262	2 685	143	334	5729	27891
на 31 декември	1 594	18 811	156	2 461	292	264	4320	27898

15. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	2012 BGN'000	2011 BGN'000
Инвестиции в предприятия от група	1024	1024
Инвестиции в асоциирани предприятия	562	312
Предоставени заеми	4,010	2062
Общо	5,596	3,398

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

15.1. РЕПУТАЦИЯ

Предприятия от група	% дял	2012		2011	
		BGN'000	% дял	BGN'000	
		ХИЛ.ЛВ.		ХИЛ.ЛВ.	
„Комфорт Карс“ ЕООД	100	0	100	0	
„ТСК“ ЕООД	100	991	100	991	
С и С Стил ЕООД	100	0	100	0	
Дженерал Инфра ООД	100	8	100	8	
Дженерал Травел Тур ООД	66	20	66	20	
Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД	100	5	100	5	
Общо		1,024		1,024	

15.2. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Асоциирани предприятия	% дял	2012		2011	
		BGN'000	% дял	BGN'000	
		ХИЛ.ЛВ.		ХИЛ.ЛВ.	
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	45	2	45	2	
„Солей Стил Груп“ ООД	40	2	40	2	
„С и С – Стил“ ООД					
НБР Инвестмънт КО АД	30.5	305	30.5	305	
Сън Фууд-2008 ООД	50	3	50	3	
„Бела Трейд“ ООД	33	250			
Общо		562		312	

15.3. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

	2012		2011	
	BGN'000		BGN'000	
	ХИЛ.ЛВ.		ХИЛ.ЛВ.	
„Комфорт Карс“ ЕООД			332	
„Минерва“ ЕООД	40		40	
„Вин Груп“ ООД	1,286		1206	
„Форест-2000“ ООД	375		484	
„Ди Пи Д.Димитров ЕТ	516			
„Народно дело“	334			
Физически лица	27			
„Експрес Проект 2002“ ЕООД	45			
„Мириад МК“ ООД	1270			
„Солей Стил Груп“ ООД	15			
„НБР Инвестмънт КО“ АД	102			
Общо	4,010		2,062	

16. ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ

	2012		2011	
	BGN'000		BGN'000	
Неизползвани годишни отпуски	2		5	
Обезценка на вземания	254		110	
Общо	256		112	

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

17. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	2012	2011
	BGN'000	BGN'000
Незавършено производство	1343	646
Продукция - апартаменти	3672	1792
Продукция - тухли	31	40
Стоки	5	4
Предоставени аванси за материали	8642	8354
Материали	50	3
Общо	13,743	10,839

18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	5,302	8065
Вземания от свързани предприятия	24	30
Други вземания	261	1014
Разходи за бъдещи периоди	79	76
Предоставени аванси		3655
Общо	5,666	12,840

Вземанията от свързани предприятия представляват лихви по предоставен паричен заем в размер на 24 хил.лв. Сключен е Анекс от 30.06.2010 за удължаване срока на изплащане на лихвите с падеж 31.12.2013 г

Условията по заема са както следва:

Кредитополучател:	ТСК ЕООД
Договорен размер на заема	650 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	30.06.2010 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2012	0 хил.лв.
лихва	24 хил.лв.

19. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в лева	10,999	13725
Парични средства във валута	1,442	1 448
Общо	12,441	15,173

20. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2012	31 декември 2011
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	79	79
Натрупана печалба от минали години	37,797	25,216
Финансов резултат за текущата година	4,746	12,580
Общо	42,622	37,875

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

21. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Корпоративен данък	3	697
Данък добавена стойност	91	35
ДОД	37	65
Данък в/у социалните и представителни разходи	8	5
Туристически данък		3
Общо	139	805

22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Задължения към доставчици	4123	3 491
Задължения към клиенти	1457	6 026
Приходи за бъдещи периоди	398	251
Други	1913	1887
Задължения към подотчетни лица		0
Общо	7,891	11,655

23. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Задължения по банков кредит	12,570	14 273
Общо	12.570	14,273

23.1. Получени кредити

За текущата си дейност Дружеството използва банкови кредити при следните условия:

Кредит:	Към 31.12.2012 г.	Годишна лихва в %	Падеж	Опис на предоставеното обезпечение
Банкови кредити				
- Райфайзенбанк АД	1 795			земя и сграда с балансова стойност 3 077 хил.лв.
Пиреос банк АД	10 756	5.6	2014	земя и сграда с балансова стойност 12 325 хил.лв
Кредитна линия	19			
Общо:	12,570			

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Заплати за текущата година	283	396
Задължения за социално и здравно осигуряване – дължимите вноски върху заплатите	99	172
Общо	382	568

25. ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2012 BGN'000	31 декември 2011 BGN'000
Задължения, свързани с асоциирани предприятия	2,128	1,560
Общо	2,128	1,560

26. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2012 година са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързани лица	Вид на свързаност
„Дженерал Травел Тур“ ООД	Дялово участие
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	Дялово участие
„Солей Стил Груп“ ООД	Дялово участие
„Вин Груп“ ООД	Дялово участие
„Комфорт Карс“ ЕООД	Дялово участие
„СиС Стил“ ЕООД	Дялово участие
„ТСК“ ЕООД	Дялово участие
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест ЕООД	Дялово участие
„Дженерал Инфра“ ЕООД	Управител
„НБР Инвестмънт КО“ АД	Дялово участие
„Сън Фуудс-2008“ ООД	Управител
„Комфорт Варна „ООД	Управител
Комфорт Консулт „ООД	Управител
СК „Тенис на маса“-Варна	Член на управителния съвет

Осъщественият сделки са предоставени заеми и получени услуги. Условието, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

Вземания по предоставени заеми	2012 BGN '000	2011 BGN '000
1. Салдо към 31.12.2012 г.		
„Солей Стил Груп“ ООД	3	30
Лихви	12	12
„Вин Груп“ ООД	981	980
Лихви	305	226
„ТСК“ ЕООД	0	0
Лихви	24	24
Общо	1325	1272

„КОМФОРТ „ ООД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет към 31 Декември 2012 г.

Задължения по получени услуги	2012 BGN '000	2011 BGN '000
1. „Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	2125	1228
1. „Солей Стил Груп“ ООД	1	0
Общо	2126	1228

Предоставени дарения	2012 BGN '000	2011 BGN '000
1. СК „Тенис на маса“ - Варна	21	25
Общо	21	25

27. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата: 26.06.2013 г.

Съставител:

[Своеручен подпис]
 /Даниела Богданова/



I. Развитие и резултати от дейността на група «КОМФОРТ» ООД през 2012г.

«КОМФОРТ» ООД е дружеството-майка, регистрирано в Р България през 1997 г. по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк“ №50. Основния предмет на дейност на дружеството-майка е строителство на сгради и съоръжения, интериор и екстериор на сгради. Дружеството се представлява и управлява от управителите: Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов.

«КОМФОРТ» ООД притежава:

- 100% от капитала на Транспортно-спедиторска кантора ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност във Варненския окръжен съд по фирмено дело 8625/1991г.
- 100% от капитала на КОМФОРТ КАРС ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 1000 лв.
- 100% от капитала на С и С Стил ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър през 2011 г. с основен капитал 5000 лв.
- 100% от капитала на Джeneral Инфра ООД (дъщерно дружество) регистрирано през 2005 г. във Варненски окръжен съд по фирмено дело №3566/2005г. с основен капитал 5000 лв, разпределен на 100 дяла с номинална стойност 50 лева всеки.
- 100% от капитала на Джeneral Дивелъпмънт Инвест ЕООД (дъщерно дружество) регистрирано в търговски регистър с основен капитал 5000 лв.
- пряко 66 % от капитала на Джeneral Травел Тур ООД (дъщерно дружество) и косвено в размер на 34 %, чрез участието си като едноличен собственик в капитала на Джeneral Дивелъпмънт Инвест ЕООД, което от своя страна е собственик на 34 % от капитала на Джeneral Травел Тур ООД. Джeneral Травел Тур ООД е регистрирано по фирмено дело № 2221/2003г. на Варненски окръжен съд с основен капитал 994 600 лв., разпределен в 19 892 дяла с номинална стойност 50 лева всеки.

При изготвяне на Финансовия си отчет за 2012 година, като основна счетоводна база, Групата прилага Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО/, приети от съвета по Международни счетоводни стандарти, приложими към 31.12.2009 г. Групата прилага МСФО за пръв път при изготвяне на ГФО за 2008 година.

Приходи – групата реализира основната част от своите приходи от продажба на строителна продукция. Като цяло приходите са се увеличили с 33.75 %.

Показатели - хил. лв.		2011 г.	2012 г.	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
1.	Приходи от дейността				
1.1.	Приходи от СМР	75 342	101 191	25 849	34.31%
1.2.	Приходи от продажби на стоки	438	106	(332)	-75.80 %
1.3	Приходи от продажби на услуги	1 121	1293	172	15.34 %
1.4	Увеличаване запасите от продукция и незавършено п-во	256	697	441	172.26 %
1.5	Разходи за придобиване на активи	87	147	60	68.96 %
1.6	Приходи от продажби други	133	57	(76)	-57.14 %
.	Общо	77 377	103 491	26 114	33.75 %

Клиенти

През 2012г. групата изпълнява договори за строителни работи сключени с 12 фирми – възложители.

Конкуренти

И през 2012г. групата работи в силно конкурентна среда и в условия на икономическа криза . В отрасъла работят много фирми, така че за запазване и утвърждаването на позициите си на пазара групата разчита на качеството на работата си и на своята коректност към клиентите и българското законодателство.

Доставчици

За осъществяване на нормалната дейност на групата се извършват доставки на следните материали и услуги:

- бетон
- арматура
- пясък, чакъл
- ВиК и Ел. Материали
- крепежни елементи
- кофражни форми и скеле
- санитарна и облицовачна керамика
- настилки – вътрешни и външни
- ВиК и Ел. Услуги
- услуги с тежка строителна механизация
- изработка и доставка на дограма
- услуги с товарен транспорт

Изборът на доставчици се извършва след обстоен анализ на няколко оферти и проверка на доставчика.

Основни проблеми и рискове

Поради дългосрочния характер на договорите за строителство, основните проблеми и рискове за дейността на групата «Комфорт» ООД бяха свързани най-вече с нестабилността на цените на стоки и материали в страната, както и на леко изразена некоректност от страна на някои от инвеститорите.

Макроикономически рискове

- **Валутен риск**

Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) .През изтеклата финансова година всички договори са сключвани на база еврото равностойност на СМР в лева. Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме валутния риск като: нисък.

- **Регулативен риск**

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността групата да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от групата екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме регулативния риск като: нисък

- **Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация						
2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
7,3 %	11,2 %	12,3 %	7,8 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на групата, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като: нисък.

- **Ценови риск**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ценовия риск като: умерен.

• **Риск свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в групата. Тук главна роля играе договорната политика на групата, която следва да защитава фирмените финанси като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на групата е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток, като: **среден.**

II. АНАЛИЗ НА ИМУЩЕСТВЕНОТО И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

1. Имущественно състояние

Особено важно значение има имуществената структура на групата в което са акумулирани значими средства като цяло, в това число съоръжения, машини и оборудване.

За осъществяване на дейността си през 2012 год. групата на “Комфорт” ООД – гр. Варна разполага с активи общо в размер на 65 732 хил. лв. В таблицата по-долу е изложена тяхната структура:

Видове активи	Абсолютен размер		Отн. дял %		Ръст	
	2011	2012	2011	2012	хил. лв.	%
А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	27 884	33 882	42	52	5 998	21.51
1 Дълготрайни материални активи	24 237	27 898	36	42	3 661	15.11
2 Дълготрайни нематериални активи	137	132	0	0	-5	-3.65
3 Дългосрочни финансови активи	3 398	5 596	5	9	2 198	64.69
5 Отсрочени данъци	112	256	0	0	144	0.00
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	38 852	31 850	58	48	-7 002	-18.02
1 Материални запаси	10 839	13 743	16	21	2 904	26.79
2 Вземания	12 840	5 666	19	9	-7 174	-55.87
3 Парични средства	15 173	12 441	23	19	-2 732	-18.01
АКТИВИ:	66 736	65 732	100	100	-1 004	-1.50

Балансовата стойност на дълготрайни материални активи към 31.12.2012 год. е в размер на 27 898 хил. лв., които представляват 42 % от всички активи на групата и са се увеличили спрямо 2011г, с 15.11%

Вземанията от клиенти и доставчици към датата на баланса са в размер на 5 666 хил. лв. и представляват 9 % от стойността на активите. Паричните средства към датата на баланса на групата са в размер на 12 441 хил. лв.и представляват 19 % от общата стойност на активите.

2. Капиталова структура

Групата „Комфорт“ООД - гр. Варна е изградило следната капиталова структура през годината:

ВИДОВЕ КАПИТАЛ	Сума (хил.лв.)		Отн. дял %		Ръст	
	2011	2012	2011	2012	хил. лв.	%
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	37875	42622	56.75	64.84	4747	12.53
I. Записан капитал	5	5	0.01	0.01	0	0.00
II. Резерв от последващи оценки	8	8	0.01	0.01	0	0.00
III. Резерв	66	66	0.10	0.10	0	0.00
1. Законови резерви	33	33	0.05	0.05	0	0.00
2. Други резерви	33	33	0.05	0.05	0	0.00
IV. Натрупана печалба от мин.год.	25216	37797	37.78	57.50	12581	49.89
1. Неразпределена печалба	25216	37797	37.78	57.50	12581	49.89
V. Текуща печалба	12580	4746	18.85	7.22	-7834	-62.27
ПАСИВИ						
B. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	28861	23110	43.25	35.16	-5751	-19.93
1. Данъчни задължения	805	139	1.21	0.21	-666	-82.73
2. Търговски задължения	11655	7891	17.46	12.00	-3764	-32.30
3. Задължения към фин.предпр.	14273	12570	21.39	19.12	-1703	-11.93
3.1. до 1 година	2805	634	4.20	0.96	-2171	-77.40
4. Задължения към перс. и осиг.пр.	568	382	0.85	0.58	-186	-32.75
5. Други задължения	1560	2128	2.34	3.24	568	36.41
СУМА НА ПАСИВА:	66736	65732	100	100	-1004	-1.50

Основния капитал на групата към 31.12.2012 год. е в размер на 42 622 хил. лв. и е нарастнал спрямо предходната година с 12.53%.

Задължения по баланса на групата, в размер на 23 110 хил. лв. към доставчици, клиенти по аванси, персонал, обществено осигуряване, бюджет и други са текущи и се погасяват в предвидените за тях срокове.

3. Ефективност

Ефективността се изразява чрез следните показатели:

Ефективността на разходите на всеки 1 лев разходи се намалява с 0,17 лв. или 13.71 %.
Ефективността на приходите на всеки 1 лев приходи се увеличава с 0.13 лв. или 15.88 %.

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за 2012 г.
«КОМФОРТ» ООД – гр. ВАРНА

Показатели - хил. лв.		2011	2012	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
I. Приходи общо		77 837	103 823	25 986	33.39
1. Приходи от дейността		77 622	103 575	25 953	33.44
1.1. Приходи от продажби		77 377	103 491	26 114	33.75
1.2. Финансови приходи		215	248	33	15.35
II. Разходи общо		63 566	98 255	34 689	54.57
1. Разходи от дейността		61 681	97 123	35 442	57.46
3. Финансови разходи		1 885	1 132	-753	-39.95
III. Резултат преди облагане		14 271	5 568	-8 703	-60.98
1. Резултат от основна дейност		15 696	6 368	-9 328	-59.43
2. Резултат от финансова дейност		-1 670	-884	786	0.00
3. Резултат от оперативна дейност (1 + 2)		14 026	5 484	-8 542	-60.90
IV. Печалба след данъчно облагане		12 580	12 580	0	0.00
V. Коефициент на ефективност на разходите		1.22	1.06	-0.17	-13.71
VI Коефициент на ефективност на приходите		0.82	0.95	0.13	15.88

Приходите са в размер на 103 823 хил. лв., в т.ч 103 575 хил. лв. приходи от оперативна дейност. Групата реализира и други приходи 84 хил. лв. През 2012 год. приходите се увеличават спрямо 2011 г. с 25 986 хил. лв. или с 33.39%.

Разходите са в размер на 98 255 хил. лв. Разходите за дейността като цяло се увеличават с 34 689 хил. лв. Резултатът от дейността е печалба преди данъчно облагане в размер на 5 568 хил. лв.

Структурата на приходите и разходите през отчетния период е отразена в следната таблица:

Раздели на отчета за приходите и разходите по години										
Показатели	Разходи					Приходи				
	Хил. лв.		%		Ръст	Хил. лв.		%		Ръст
	2011	2012	2011	2012		2011	2012	2011	2012	
1. Обичайна дейност	63566	98255	61.23	94.64	34689	77837	103823	100.00	100.00	25986
в т.ч. приходи от продажби						76708	102794	98.55	99.01	26086
- за материали	28852	15200	27.79	14.64	-13652					
- за външни услуги	17962	68429	18.00	65.91	50467					
- за персонала	10130	9918	9.76	9.55	-212					
- за амортизации	1836	1405	1.77	1.35	-431					
- други разходи(прих.)	2018	1964	1.94	1.89	-54	658	84	0.85	0.08	-574
- намаление(увеличение) на запасите от продукция и нез.производство	883	207	0.85	0.20	-676	256	697	0.33	0.67	441
- финансова дейност	1885	1132	1.82	1.09	-753	215	248	0.28	0.24	33
- извънредни разходи	0	0	0.00	0.00	0			0.00	0.00	0
2. Данъци	1691	822	1.63	0.79	-869			0.00	0.00	
3. Печалба (загуба)	12580	4746	12.12	4.57	-7834			0.00	0.00	0
ОБЩО:	77837	103823	75	100	25986	77837	103823	100	100	25986

4. Ликвидност

Осъществяването на дейността на групата изисква ежедневно да се изпълняват поетите ангажименти и точно да се уреждат различни задължения, чийто срок изтича спрямо доставчици, банките, бюджета, персонала и т.н., което предполага да се разполага с достатъчно ликвидни средства или да бъде в състояние да ги набавя, използвайки кредитите. За групата ликвидността има следните стойности:

Коефициенти на ликвидност				
Показатели	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
1. Материални запаси	10839	13743	2904	26.79
2. Краткосрочни вземания без РБП	12840	5666	-7174	-55.87
3. Парични средства	15173	12441	-2732	-18.01
4. Краткосрочни задължения	10770	5719	-5051	-46.90
Показатели за ликвидност				
1. На обща ликвидност	3.61	5.57	1.96	54.38
2. На бърза ликвидност	2.60	3.17	0.57	21.73
3. На незабавна ликвидност	1.41	2.18	0.77	54.41
4. На абсолютна ликвидност	1.41	2.18	0.77	54.41

Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите извършвани от дружеството и като цяло са подобрили, което показва възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи. Показателите за ликвидност през 2012 г. бележат значителен ръст, поради намалената сума на краткосрочните задължения.

5. Оборотен капитал

Показатели	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
1. Нето приходи от прод. -ГП и Стоки х. лв.	77377	103491	26114	33.75
2. Краткотрайни активи - хил. лв.	38852	31850	-7002	-18.02
в т. ч. материални запаси	10839	13743	2904	26.79
в т. ч. вземания от клиент вкл. Присъдени	8065	5666	-2399	-29.75
3. Краткосрочни задължения - хил. лв.	10770	5719	-5051	-46.90
в т. ч. задължения към доставчици	3491	4123	632	18.10
4. Нетен оборотен капитал	28082	26131	-1951	-6.95
НОК = КА - ТЗадължения - хил. лв.				
5. Коефициент на обръщаемост	2.76	3.96	1.21	43.74
КО = Продажби/Ср. размер на НОК				
6. Дни на обръщение в т. ч.				
на оборотен капитал	131	91	-40	-385.71
на КМА	38	48	10	12.50
за събиране на вземанията	28	20	-8	-6.67
на погас. към доставчици	12	14	2	36.06

6. Платежеспособност, финансова автономност и рентабилност

Финансовата структура на групата се допълва и с платежеспособността и, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите и зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Финансова автономност

Показатели	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
1. Собствен капитал - хил. лв.	37875	42622	4747	12.53
2. Пасиви - хил. лв.	28861	23110	-5751	-19.93
3. Кф на финансова автономност - т.1/т2	1.31	1.84	0.53	40.54
4. Коефициент на задлъжнялост -т.2/т.1К	0.76	0.54	-0.22	-28.84

Показателите за платежеспособност бележат подобрене. Коефициента за автономност се е увеличил с 40.54%, а показателя за задлъжнялост се е намалил с 258.84%. Със стойностите следвайки тенденцията на показателите за ликвидност, платежеспособност и задлъжнялост групата не следва да има проблеми при посрещане на задълженията си както в краткосрочен така и в дългосрочен аспект.

За ефективността от дейността на групата най-обобщаващият показател е рентабилността и се проявява в няколко основни направления като доходност от продажби, от активи, пасиви и собствен капитал:

	2011	2012	Ръст	Относително изменение %
Рентабилност на продажбите				
1. Кф на рентабилност на продажбите	0.16	0.05	-0.11	-68.75
2. Финансов резултат - хил. лв.	12580	4746	-7834	-62.27
3. Нето обем продажби - хил. лв.	77377	103491	26114	33.75
Рентабилност на активите				
1. Кф на капитализация на активите	0.19	0.07	-0.01	-7.69
2. Финансов резултат - хил. лв.	12580	4746	-7834	-62.27
3. Сума на активите - хил. лв.	66736	65732	-1004	-1.50
Рентабилност на пасивите				
1. Кф на рентабилност на пасивите	0.44	0.21	-0.23	0.00
2. Финансов резултат - хил. лв.	12580	4746	-7834	-62.27
3. Пасиви - хил. лв.	28861	23110	-5751	-19.93
Рентабилност на собствения капитал				
1. Кф на рентабилност на собствения капитал	0.33	0.11	-0.22	0.00
2. Финансов резултат - хил. лв.	12580	4746	-7834	-62.27
3. Собствен капитал - хил. лв.	37875	42622	4747	12.53

III. Събития , настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на групата е изготвен на 26.06.2013г. Няма важни събития настъпили след изготвянето на годишния финансов отчет.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Групата има изготвен дългосрочен бизнес план с, който се цели подобряване на условията на труд, внедряване на ИСО изискванията, осигуряване на срочно и качествено изпълнение на СМР чрез закупуване на нови машини и съоръжения, отговарящи на съвременните технологични изисквания .

V. Информация за капитала на дружеството, изисквана на основание чл.187 247 от Търговския закон.

Групата е с първоначално регистриран капитал в размер 5 000 лева, разпределен в 2 х 25 дяла по 100 лева всеки.

VI. Основни проблеми и рискове

Основните проблеми и рискове за дейността на групата «Комфорт» ООД са свързани с конюнктурата на вътрешния и международните пазари – дейността на фирмата е зависима от човешкия фактор. Липсата на квалифицирана работна ръка създава несигурност и напрежение свързано с намаление качеството на производството ,като в същото време се налага увеличаване на работните заолати и осигуровки . Това се превръща в тенденция не само за българския , а и за Европейския пазар. Друг съществен фактор е повишаването на световните цени на петролните продукти. Това от своя страна отново ще повиши цената на суровините, материалите и крайните продукти.

гр. Варна – 26.06.2013 г.

Изготвил:



/Д Богданова/



Екат. Костурков/

VI. Основни проблеми и рискове

Основните проблеми и рискове за дейността на «Комфорт» ООД са свързани с конюнктурата на вътрешния и международните пазари – дейността на фирмата е зависима от човешкия фактор. Липсата на квалифицирана работна ръка създава несигурност и напрежение свързано с намаление качеството на производството ,като в същото време се налага увеличаване на работните заолати и осигуровки . Това се превръща в тенденция не само за българския , а и за Европейския пазар. Друг съществен фактор е повишаването на световните цени на петролните продукти. Това от своя страна отново ще повиши цената на суровините, материалите и крайните продукти.

гр. Варна – 25.03.2013 г.

Управител:.....
/Ат. Костурков/
В А Р Н А

