

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносни заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Разходите по заеми се отчитат в съответствие с основния принцип на МСС 23. Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството и производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по един актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на този заем. Разходите по заеми, които не подлежат на капитализация, се признават като разход в периода, в който са извършени.

11. Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Продажба на продукция и стоки

Приходите от продажба на продукция и стоки се признават, когато същественият риск и ползи от собствеността върху продукцията и стоките са прехвърлени на купувача, което обичайно става в момента на тяхната експедиция.

Предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапът на завършеност на сделката се определя на база на отработените до момента човекочасове като процент от общите човекочасове, които ще бъдат отработени за всеки договор. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признати разходи са възстановими.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

12. Валутни преизчисления

Операции, деноминирани в чуждестранна валута, се завеждат по курса на деня на операцията. Валутните разлики, произтичащи от уреждането на операциите, деноминирани в чуждестранна валута, са включени като Други приходи в Отчета за приходи и разходи по курса на този ден. Паричните активи и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, са превърнати в български лева по официалния валутен курс на Българската народна банка (БНБ) на датата на Отчета за финансовото състояние. Печалбите и загубите от валутната преоценка на активи и задължения са отчетени в Отчета за всеобхватния доход като друг доход. Към 31.12.2011 г. основните валутни курсове, използвани при преоценката на валутните позиции в Отчета за финансовото състояние е 1 евро = 1,95583 лв. (2010: 1 евро = 1,95583 лв.).

13. В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

13. Доходи на персонала

- Планове с дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски, се признават в печалби и загуби текущо.

- Планове с дефинирани доходи

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни brutни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни brutни работни заплати. Към датата на Отчета за финансовото състояние ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители на база на доклад, изготвен от актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици.

Дружеството признава всички актюерски печалби и загуби възникващи от плана за дефинирани доходи в разходи за персонала в печалби и загуби.

- Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирало ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

- Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

В. Описание на значимите счетоводни политики, продължение

14. Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към отчетната дата

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

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

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

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

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

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

15. Сравнителна информация

Където е необходимо, сравнителната информация се рекласифицира, така че да е в съответствие с промените, настъпили през текущата година.

Г. Управление на финансовия риск

Дейността на дружеството го излага на финансови рискове, включващи валутен риск, ликвиден, кредитен риск, пазарен риск и лихвен риск. Ръководството фокусира вниманието си върху непредвидимостта на финансовите пазари и се старее да минимизира негативното им влияние върху резултата от инвестициите на дружеството. Основната цел на управлението на финансовия риск е да се установят границите на риска и да се осигури запазването на риска в тези граници. Управлението на оперативния и законодателния риск цели осигуряване на подходящото функциониране на вътрешнофирмените политики и процедури и минимизиране на тези рискове.

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми, привлечени средства и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

Дружеството притежава финансови активи, като парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

1. Валутен риск

Валутният риск е рискът, произтичащ от колебанието на стойността на финансовите инструменти, вследствие на промени във валутните курсове. Дружеството е изложено на валутен риск в резултат на колебанията на валутните курсове на основните валути на финансовите позиции и паричните потоци. Дружеството извършва покупки, продажби, получаване на заеми в чуждестранна валута - евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583 BGN/EUR, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

2. Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от несъответствието между срочната структура на активите и задълженията. Този риск се управлява от ръководството на дружеството. Към 31.12.2011 г. дружеството не счита, че е изложено на значителен ликвиден риск. Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез финансиране от свързани лица.

Към 31 декември падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е следната:

31.12.2011	До 3 месеца	От 3 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Търговски и други задължения	11	-	3		14
Данъчни задължения	17	-	-	-	17
Натрупвания и приходи за бъдещи периоди	40	91	-	-	131
Задължения към свързани лица	235	-	-	21 061	21 296
Общо	303	91	3	21 061	21 458

31.12.2010Търговски и други
задължения

15 - 474 - 489

Задължения към свързани
лица

349 - - 21 378 21 727

Общо**364 - 474 21 378 22 216****3. Кредитен риск**

Дружеството е изложено на кредитен риск, който произтича от евентуалната невъзможност на длъжниците на дружеството да покрият задълженията си към него, когато са дължими. Максималната изложеност на кредитен риск на дружеството като цяло е отразена в балансовата стойност на финансовите активи. Влиянието от евентуално нетиране на активи и задължения за намаляване на кредитната изложеност е незначително.

4. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти поради характера на отпуснатия му кредит. По отношение на евентуални краткосрочни и дългосрочни финансови пасиви с променлив лихвен процент, политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

5. Операционен риск

Операционен риск е рискът от преки или непреки загуби в следствие на различни причини свързани с процесите в Дружеството, персонала, информационните технологии и инфраструктурата, както и в следствие на външни фактори, различни от пазарен и ликвиден риск, като например рисковете възникващи от правните и регулаторни изисквания и общоприети стандарти за корпоративно поведение. Операционните рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да управлява операционния риск, така че да постигне баланс между избягването на финансови загуби и репутационен риск на Дружеството и ефективното управление на разходите.

Д. Бележки към финансовите отчети

1. Дълготрайни активи

2011	Инвестиционни имоти		Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Общо
	Земя	Сгради			
Отчетна стойност:					
в началото на периода	3 164	14 036	2 741	-	19 941
на постъпилите през периода	-	-	12	47	59
на излезлите през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	3 164	14 036	2 753	47	20 000
Амортизация:					
в началото на периода	-	117	57	-	174
начислена през периода	-	350	184	2	536
отписана през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	-	467	241	2	710
Балансова стойност в края на периода	3 164	13 569	2 512	45	19 290

2010	Инвестиционни имоти		Машини и съоръжения	Разходи за придобиване	Общо
	Земя	Сгради			
Отчетна стойност:					
в началото на периода	3 164	-	-	11 585	14 749
на постъпилите през периода	-	14 036	2 741	4 836	21 613
на излезлите през периода	-	-	-	(16 421)	(16 421)
в края на периода	3 164	14 036	2 741	-	19 941
Амортизация:					
в началото на периода	-	-	-	-	-
начислена през периода	-	117	57	-	174
отписана през периода	-	-	-	-	-
в края на периода	-	117	57	-	174
Балансова стойност в края на периода	3 164	13 919	2 684	-	19 767

2. Вземания

	2011	2010
Данъчни вземания ДДС	28	430
Вземания свързани лица	274	-
Други вземания	16	-
Общо	318	430

3. Парични средства и парични еквиваленти

	2011	2010
Парични наличности по банкови сметки		
в лева	124	68
във валута	3	100
	127	168
Парични наличности по каса	1	2
Парични средства в краткосрочни депозити	-	1 066
Общо	128	1 236

4. Капитал

Дружеството е с капитал 5,000 /пет хиляди/ лева.
Единствения съдружник е ГРАВЕ Имо Холдинг АД

5. Лихвоносни заеми и привлечени средства**Към 31.12.2011**

	Ефективен лихвен процент	Падеж	Главница	Лихва	Общо
Грацер Векселзайтиге Фирзихерунг Акциенгезелшафт	5%	2035 г.	19 144	1 917	21 061

Към 31.12.2010

	Ефективен лихвен процент	Падеж	Главница	Лихва	Общо
Грацер Векселзайтиге Фирзихерунг Акциенгезелшафт	5%	2035 г.	19 558	1 820	21 378

Към 31.12.2010 целият отпуснатият заем в размер на 10 000 хил. евро е усвоен. Договорената декурсивна лихва в размер на 5% е променена и от 01.01.2010 възлиза на 3,5%. Заемът се олихвява с 3,5% до 31.01.2011, когато се извърши капитализация на лихвите и от този момент за лихвен процент се взема 6-месечен Euribor плюс 0,5 пункта на година. Сроктът за окончателното плащане на заема е 31.12.2035 г.

6. Търговски и други задължения

	2011	2010
Търговски задължения	11	14
Задължения към свързани лица	235	349
Удържана гаранция за добро изпълнение	3	474
Данъчни задължения	17	
Други задължения	-	1
Общо	266	838

7. Приходи

	2011	2010
приходи от наем	481	37
оперативни разходи, начислени на наемателите	106	11
Общо	587	48

8. Разходи, свързани с инвестиционния имот

	2011	2010
оперативни разходи, начислени на наемателите	106	11
оперативни разходи, които не са начислени на наемателите	128	-
разходи за неотдадените под наем площи	194	33
други разходи	-	59
Общо	428	103

9. Други разходи

	2011	2010
адвокатски и брокерски разходи	335	13
разходи за счетоводни услуги	-	23
разходи за реклама	25	9
други разходи	5	5
Общо	365	50

10. Финансови приходи

	2011	2010
лихви по банкови депозити	-	-
лихви по разплащателни сметки	10	1
Общо	10	1

11. Финансови разходи

	2011	2010
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
- заеми от свързани лица	462	238
Такси и комисионни, свързани с финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и невяключени при прилагане на метода на ефективния лихвен процент:	1	3
Банкови такси	2	-
Общо	465	241

12. Корпоративен данък

Към 31.12.2011 г. дружеството е реализирало данъчна загуба.
 Не са отчетени данъци върху доходите и отсрочени активи и пасиви, свързани с тези данъци.
 Отсрочени активи и пасиви не са отчетени, тъй като в рамките на 5-годишен период не се очаква обратно проявление на данъчната временна разлика, което да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Дружеството е реализирало данъчни загуби както следва:

Данчен период	Период за припадане на данъчните загуби	2011	2010
2011	от 2012 до 2016 г.	(939)	(539)
Приложима данъчна ставка		10%	10%

13. Сделки със свързани лица през годината

За свързани лица се считат лица, едното от които има възможност да контролира другото лице или да упражнява значително влияние върху вземането на финансови или оперативни решения от другото лице. Дружеството се контролира от Граве Имо Холдинг АД (регистрирано в Австрия), което е едноличен собственик. Дружеството Грацер Векселзайтиге Ферзихерунг АГ, което е компанията - майка на едноличния собственик, също се класифицира като свързано лице. Дружеството Граве България Животозастраховане ЕАД, което е дъщерно дружество на Грацер Векселзайтиге Ферзихерунг АГ, също се класифицира като свързано лице.

През годината са осъществени няколко сделки със свързани лица. Те включват технически услуги и получени дългосрочни заеми. Тези сделки са осъществени на комерсиална основа и по пазарни цени. Размерът на задълженията по сделки със свързани лица към края на годината, както и свързаните с тези сделки приходи и разходи през годината са както следва:

13. Сделки със свързани лица през годината, продължение

	2011		2010	
	Компания - майка	Друго свързано лице	Компания - майка	Друго свързано лице
Задължения към свързани дружества				
Дългосрочен заем		21 061	-	21 378
Задължения за технически услуги	170	155	287	61
Общо	170	21 216	287	21 439
Вземания към свързани дружества	274	-	-	-
 Разходи по сделки със свързани лица				
Разходи за лихви по заеми	-	462	-	238
Общо	-	462	-	238
 Приходи по сделки със свързани лица				
Приходи от наеми	-	185	-	48
Приходи от данъчни облекчения група	274			
Общо	274	185	-	48

14. Събития след отчетната дата

Няма съществени събития след отчетната дата, които да изискват корекции или оповестяване във финансовите отчети към 31.12.2011г.

15. Условни задължения

Към 31.12.2011г. дружеството няма условни задължения, които да изискват допълнително оповестяване.