



Grant Thornton

Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Бургас Кепитал Проджект ООД

31 декември 2012 г.

Съдържание

Страница

Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
„Бургас Кепитал Проджект“ ООД
гр. София, България

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружество „Бургас Кепитал Проджект“ ООД към 31 декември 2012 г. включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът



взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Бургас Кепитал Проджект“ ООД към 31 декември 2012 г., както и за финансовия резултат от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 2 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“ към финансовия отчет, което показва, че „Бургас Кепитал Проджект“ ООД отчита нетна загуба след данъци в размер на 1,196 хил. лв. за годината, завършваща на 31 декември 2012 г., натрупана загуба в размер на 6,222 хил. лв. и негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 19 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породри съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Марий Апостолов
Регистриран одитор
Управител

Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие



29 март 2013 г.
гр. София

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Активи				
Нетекущи активи				
Нематериални активи	5	10	10	10
Нетекущи активи		<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
Текущи активи				
Материални запаси	6	16,820	17,994	17,016
Вземания от свързани лица	15	-	-	10
Данъчни вземания	7	1	1	1
Пари и парични еквиваленти	8	22	2	28
Текущи активи		<u>16,843</u>	<u>17,997</u>	<u>17,055</u>
Общо активи		<u>16,853</u>	<u>18,007</u>	<u>17,065</u>
Собствен капитал				
Основен капитал	9	100	100	100
Натрупана загуба		(6,322)	(5,126)	(4,840)
Общо собствен капитал		<u>(6,222)</u>	<u>(5,026)</u>	<u>(4,740)</u>
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни задължения към свързани лица	15	23,063	23,024	21,794
Нетекущи пасиви		<u>23,063</u>	<u>23,024</u>	<u>21,794</u>
Текущи пасиви				
Търговски задължения	10	12	9	11
Текущи пасиви		<u>12</u>	<u>9</u>	<u>11</u>
Общо пасиви		<u>23,075</u>	<u>23,033</u>	<u>21,805</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>16,853</u>	<u>18,007</u>	<u>17,065</u>

Съставил:

/ТМФ Сървисиз ЕООД/

Управители:

/Димитър Караненов/

Дата: 18 март 2013 г.

/Стефан Димитров/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2013 г.:

София
Рег. №002

"Трант - Торнтон" ЕООД

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 26 представляват неразделна част от него.

Отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Разходи за външни услуги	11	(22)	(23)
Разходи от отписани вземания	15	-	(10)
Разходи за обезценка на материални запаси	6	(1,174)	(252)
Загуба от оперативна дейност		(1,196)	(285)
Финансови разходи	12	-	(1)
Загуба за годината		(1,196)	(286)
Общо всеобхватна загуба за годината		(1,196)	(286)

Съставил:

/ТМФ Сървисиз ЕООД/

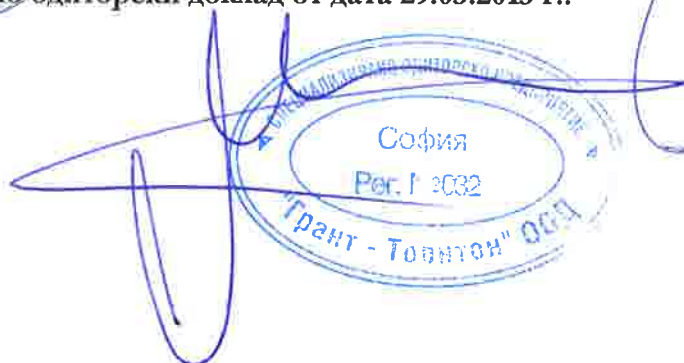
Дата: 18 март 2013 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2013 г.:

Управители:

/Димитър Каранџов/

/Стефан Димитров/



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2012 г.	100	(5,126)	(5,026)
Загуба за годината	-	(1,196)	(1,196)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(1,196)	(1,196)
Салдо към 31 декември 2012 г.	100	(6,322)	(6,222)

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2011 г.	100	(4,840)	(4,740)
Загуба за годината	-	(286)	(286)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(286)	(286)
Салдо към 31 декември 2011 г.	100	(5,126)	(5,026)

Съставил:

/ТМФ Сървисиз ЕООД/

Дата: 18 март 2013 г.

Управители:

/Димитър Барансенов/

/Стефан Димитров/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2013 г.

Отчет за паричните потоци

Пояснение	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(23)	(1,260)
Други постъпления	4	5
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(19)	(1,255)
Финансова дейност		
Постъпления от заеми	39	1,230
Банкови такси и комисионни	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	39	1,229
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	20	(26)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2	28
Пари и парични еквиваленти в края на годината	22	2

Съставил:

/ТМФ Сървисиз ЕООД/

Дата: 18 март 2013 г.

Управители:

/Димитър Карансенов/

/Стефан Димитров/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2013 г.:



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„БУРГАС КЕПИТАЛ ПРОДЖЕКТ” ООД („Дружеството”) е регистрирано като дружество с ограничена отговорност през 2007 г. в гр. Бургас, България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Бургас, 8000, ул. ”Александър Батенберг” № 2.

Дружеството има за основна дейност посредничество по управление на недвижими имоти.

Дружеството е с основен капитал в размер на 100,000 (сто хиляди) лева, разпределени в 10,000 (десет хиляди) дяла с номинална стойност от 10 (десет) лева всеки един.

Съдружници са както следва:

„БУЛАСЪН” ЕООД – дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Ал. Батенберг” № 2 и притежаващо 5 % от капитала на Дружеството, равняващи се на 5 000 лева.

„Чейтън Дюна (Малта) Лимитед” – дружество, регистрирано в Малта със седалище и адрес на управление ул. „Св. Джон“ № 85, Валета ВЛТ09, Малта и притежаващо 95 % от капитала на Дружеството, равняващи се на 95 000 лева.

Органи на управление на Дружеството са Общото събрание на съдружниците и управителите Димитър Караненов и Стефан Димитров, които представляват Дружеството заедно.

Крайният собственик е командитно дружество „Чейтън Дюна Пропърти Фонд”, регистрирано в Гърнси, Великобритания.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2011 г. и 2010 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31.12.2012 г., Дружеството има натрупана загуба в размер на 6,322 хил. лв. За 2012 г. Дружеството отчита нетна загуба след данъци в размер на 1,196 хил. лв. и нетен негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 19 хил. лв. Собственият капитал е отрицателен и възлиза на 6,222 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Състоянието на световната икономика се е влошило след края на последния отчетен период. Както във всеки друг бизнес, оперативната дейност на Дружеството е повлияна от

икономическите условия. Въпреки това, имайки предвид основната дейност на Дружеството, то не очаква значително увеличение на нуждата от финансиране на оперативната си дейност. Дружеството не очаква да има нужда от заемни средства от външни източници през следващите 12 месеца. За своята оперативната дейност и неизплатени дългове, Дружеството има пълната подкрепа на своя мажоритарен собственик.

Целите и политиките на Дружеството по отношение на управление на капитала, кредитния и ликвидния риск са описани в поясненията към отчета.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2012 г.:

От 1 януари 2012 г. Дружеството е приложило **МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване** – в сила от 1 юли 2011 г., приет от ЕС на 23 ноември 2011 г. Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

Няма съществен ефект върху дейността и оповестяването на Дружеството от прилагането на изменението на МСФО 7.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството, но се очаква да имат ефект:

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди

публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасиви или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи” и разяснението е отменено.

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС на 13 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС
-Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

-Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

-Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.

-Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

Очакваният ефект от промените в стандартите все още се оценява от ръководството на Дружеството.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството, но не се очаква да имат ефект:

МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - държавни заемни, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 19 „Доходи на наети лица“ в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Нематериални активи

Нематериални активи включват бизнес софтуер. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за всеобхватния доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години

Разходи за амортизация не са признавани през текущия и предходен отчетен период.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.7. Отчитане на лизинговите договори

Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.8. Тестове за обезценка на нематериални активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.9. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.9.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството.

Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Дружеството притежава финансови активи, класифицирани в следната категория:

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

4.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми от свързани лица, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Дружеството отчита постъпили допълнителни вноски от съдружниците съгл. чл. 134 от Търговския закон като дългосрочни заеми от свързани лица, предоставени с цел временно финансиране на проекната дейност на Дружеството. Разходи за лихви не се дължат и не

съществуват подобни по характер финансови инструменти, на базата на които може да се определи пазарна лихва.

Търговските и други задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.10. Материални запаси

Материалните запаси включват земя, държана с цел бъдеща продажба. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по тяхното разработване. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за обезценка на материални запаси за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.11. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.15.1.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, паричните средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 1 месец.

4.13. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и непокрытите загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 17.

4.15. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.16.

4.15.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.16.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. Справедливата стойност се определя от независим лицензиран оценител на базата на актуални пазарни цени, коригирани в съответствие с характера и местоположението на активите. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.8). При

изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.16.2. Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2012 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване на софтуерни продукти.

4.16.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Дружеството използва доклади, изготвени от независими лицензирани оценители, за определяне на справедливата стойност на земята. Те се основават в максимална степен на актуални пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот.

Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси 16,820 хил. лв. (2011 г.: 17,994 хил. лв.; 2010 г.: 17,016 хил. лв.) се влияе от промени в пазарните цени на недвижимите имоти.

5. Нематериални активи

Нематериалните активи на Дружеството представляват придобит бизнес софтуерен продукт. Продуктът не е инсталиран надлежно и работата с него още не е започнала към 31 декември 2012 г. Балансовите стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	Придобит софтуер ‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2012 г.	10
Салдо към 31 декември 2012 г.	10
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	10

	Придобит софтуер ‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2011 г.	10
Салдо към 31 декември 2011 г.	10
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	10
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	10

Дружеството не е сключило съществени договори за покупко-продажба на нематериални активи през периода.

Дружеството не е заложило нематериални активи като обезпечения по свои задължения.

6. Материални запаси

Материалните запаси включват придобити с обща площ от 114,718 кв. м. в местността „Кабалъка”, община Бургас, с цел последваща продажба.

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Земя в местност Кабалъка, България	16,820	17,994	17,016
Материални запаси	16,820	17,994	17,016

През 2012 година няма извършени разходи, включени в стойността на материалните запаси.

През август 2011 г. Дружеството е закупило допълнителни парцели с площ 5,818 кв. м. в района на град Бургас на обща стойност в размер на 1,230 хил. лв.

През 2012 г. общо 1,174 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход за обезценка в печалбата или загубата (2011; 252 хил. лв; 2010 г.: 2,937 хил. лв.). Нетната реализуема стойност на земята беше оценена от независим лицензиран оценител към 30

ноември 2012 г. на базата на актуални пазарни сделки, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството.

Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди, не е настъпило през 2011 г. или 2012 г.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

7. Данъчни вземания

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
ДДС за възстановяване	1	1	1
	1	1	1

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	2	1	27
- евро	20	1	1
Пари и парични еквиваленти	22	2	28

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти към 31.12.2012 г.

9. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 10,000 /десет хиляди/ дяла с номинална стойност в размер на 10 (десет) лв. за дял. Всеки дял е с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представлява един глас от Общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2012	2011
Брой издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	10,000	10,000
Издадени дялове	10,000	10,000
Общ брой дялове, оторизирани на 31 декември	10,000	10,000

Списъкът на основните съдружници на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2012 Брой дялове	31 декември 2012 %	31 декември 2011 Брой дялове	31 декември 2011 %	31 декември 2010 Брой дялове	31 декември 2010 %
„Чейтън Дюна (Малта) Лимитед”	9,500	95	9,500	95	9,500	95
„Булсън” ЕООД	500	5	500	5	500	5
	10,000	100	10,000	100	10,000	100

10. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние включват:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи:			
„ТМФ Сървисиз” ЕООД	10	6	8
„Грант Торнтон” ООД	2	3	3
	12	9	11

Нетната балансова стойност на търговските задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

11. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Счетоводни услуги	(20)	(20)
Независим финансов одит	(2)	(3)
	(22)	(23)

12. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Банкови такси и комисионни	-	(1)
Финансови разходи	-	(1)

13. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2011 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Загуба преди данъчно облагане	(1,196)	(286)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Разходи за данъци върху дохода	-	-

Сумата на данъчните временни разлики и неизползваната данъчна загуба, за които в отчета за финансовото състояние не е признат отсрочен данъчен актив от 621 хил. лв., е 6, 211 хил. лв.

Според българското данъчно законодателство, Дружеството може да използва натрупаните данъчни загуби за намаляване на данъчните задължения, свързани с бъдещи данъчни печалби, и приспадане на временни разлики, в резултат от слабата капитализация, за период от пет години, след като са възникнали.

Година на възникване	Данъчна загуба ‘000 лв.	Слаба капитализация ‘000 лв.	Отписване на вземания	Краен срок за използване
2010	27	-	144	2015
2011	24	-	10	2016
2012	23	-	-	2017

Ръководството на Дружеството не счита, че е вероятно да възникнат бъдещи облагаеми доходи в следващите години, чрез които да се усвоят отсрочените данъчни активи.

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват неговия собственик Чейтън Дюна /Малта/ Лимитид, свързани лица под общ контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

14.1. Сделки със собствениците

2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
------------------	------------------

Получен заем от Чейтън Дюна /Малта/ ЛТД 39 1,230 }

15. Разчети със свързани лица в края на годината

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи			
Вземания от:			
Ключов управленски персонал	-	-	10
Общо текущи вземания от свързани лица	-	-	10

През 2011 г. Дружеството е отписало вземанията си от свързаните лица под общ контрол в размер на 10 хил. лв., които са отразени на ред „Разходи от отписани вземания“ в отчета за всеобхватния доход.

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Нетекущи			
Задължения към собственика:			
- „Чейтън Дюна (Малта) Лимитед“	21,510	21,471	20,241
- „Булсън“ ЕООД	1,553	1,553	1,553
Общо нетекущи задължения към свързани лица	23,063	23,024	21,794

Към 31.12.2012, дългосрочните заеми получени от Чейтън Дюна /Малта/ Лимитид и Булсън ЕООД представляват допълнителни парични вноски в Дружеството, съгласно чл. 134 от Търговския закон за финансирането на покупката на земя в местността „Кабалъка“, община Бургас.

Разходи за лихви не се дължат и не съществуват подобни по характер финансови инструменти, на базата на които може да се определи пазарна лихва.

16. Безналични сделки

През 2012 и 2011 г. няма сделки, при които не са използвани парични потоци. През 2010 г. Дружеството е придобило земя на стойност на 990 хил. лв. от съдружника Булсън ЕООД срещу увеличение на задълженията към свързани лица.

17. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени гаранционни или правни иски към Дружеството.

18. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Кредити и вземания:				
Пари и парични еквиваленти	8	22	2	28
		<u>22</u>	<u>2</u>	<u>28</u>

Финансови пасиви	Пояснение	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Нетекущи пасиви:				
Задължения към свързани лица	15	23,063	23,024	21,794
Текущи пасиви:				
Търговски задължения	10	12	9	11
		<u>23,075</u>	<u>23,033</u>	<u>21,805</u>

Вижте пояснение 4.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 19.

19. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 18. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството не е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

19.1. Анализ на пазарния риск

19.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро.

Дружеството е получило допълнителни парични вноски от собствениците в евро. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран от въвеждането на Валутния борд в България, вследствие на което Дружеството не е изложено на валутен риск.

19.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Допълнителните парични вноски от съдружниците са безлихвени, в резултат на което не съществува риск от промени в лихвени проценти.

19.1.3. Други ценови рискове

Дружеството не е изложено и на други ценови рискове във връзка с публично търгувани акции, облигации и инвестиции, тъй като не използва такива инструменти.

19.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Пари и парични еквиваленти	22	2	28
Балансова стойност	22	2	28

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

19.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Към 31 декември 2012 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2012 г.	Текущи	Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Задължения към свързани лица	12	23,063
Търговски и други задължения	12	-
Общо	12	23,063

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2011 г.	Текущи	Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Задължения към свързани лица	-	23,024
Търговски и други задължения	9	-
Общо	9	23,024

31 декември 2010 г.	Текущи	Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Задължения към свързани лица	-	21,794
Търговски и други задължения	11	-
Общо	11	21,794

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства. Наличните парични ресурси не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

20. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на собственика, да издаде нови дялове или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Собствен капитал	(6,222)	(5,026)	(4,740)
+Субординиран дълг	23,063	23,024	21,794
Коригиран капитал	16,841	17,998	17,054
Дълг	12	9	11
- Пари и парични еквиваленти	(22)	(2)	(28)
Нетен дълг	(10)	7	(17)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:(0.00)	1:0.00	1:(0.00)

21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

22. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2012 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от ръководството на 25 март 2013 г.