
Предприятието класифицира имотите според предполагаемото им предназначение като:

Ползвани в дейността имоти – отчитат се като дълготрайни материални активи и се отчитат по реда на СС 16 – Дълготрайни материални активи, независимо от това, дали се изграждат, или разработват.

Имоти за продажба – отчитат се като следните видове материални запаси:

а) стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, без разработване – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси;

б) доставки и впоследствие стоки, когато са закупени с цел последваща продажба, след разработване – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси;

в) незавършено производство, когато се изграждат с цел последваща продажба или се разработват от името на трета страна, отчитат се по реда на СС 11 – Договори за строителство;

г) продукция, когато са изградени и се очаква последващата им продажба – отчитат се по реда на СС 2 – Стоково-материални запаси.

Инвестиционни имоти – отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

а) изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;

б) разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността

имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Когато предприятие от група притежава имот, който е отдаден под наем или по оперативен лизинг на друго предприятие от групата, имотът се класифицира в индивидуалния финансов отчет на притежаващото го предприятие като инвестиционен, а в консолидирания финансов отчет от групата – като ползван в дейността, тъй като от гледна точка на групата имотът не е инвестиционен.

Когато имот включва част, предназначена за получаване на приходи от наем (включително отдаване по оперативен лизинг) и част, предназначена за ползване в дейността – в тези случаи се преценява дали тези части с различно предназначение могат да се отчитат поотделно, и ако:

а) съществува такава възможност, те се класифицират поотделно;

б) не съществува такава възможност, ръководството на предприятието трябва да прецени дали частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло и в зависимост от тази преценка целият имот се класифицира като инвестиционен или за ползване в дейността; в счетоводната си политика предприятието е длъжно да упомене възприетите критерии за оценка и последваща класификация на неделими на части имоти с различно предназначение

Признаване

Инвестиционният имот се признава, когато:

а) има вероятност предприятието да получава икономически изгоди от инвестиционния имот, т. е. извършва се оценка на степента на сигурност, свързана с потока на бъдещите икономически изгоди, на основата на наличните данни в момента на първоначалното признаване;

б) цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно, т. е. може сравнително точно да се определи стойността на разменната сделка, доказваща покупката или придобиването на актива.

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката следва да се включат в първоначалната оценка.

Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др. разходи по сделката.

Цената на придобиване на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата цена на придобиване на датата, когато строителството или разработването е завършено.

Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация. Първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на застост или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси, употребени за строителството или разработването на имота. Тези разходи се отчитат като текущи разходи за дейността.

При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Последващи разходи

Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се

отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Такива са разходите, които водят до:

- а) увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- б) увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- в) подобряване качеството на инвестиционния имот;
- г) разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- д) съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи трябва да бъдат признати като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Когато в балансовата стойност на един инвестиционен имот вече е отразена загуба на бъдещи икономически изгоди, последващите разходи за възстановяване на бъдещите икономически изгоди, очаквани от актива, се добавят към балансовата стойност.

Когато покупната цена на актива отразява задължение на предприятието да извърши разходи, които са необходими в бъдеще, за да се приведе активът в неговото работно състояние, тези разходи се добавят към балансовата стойност.

Последващо оценяване след първоначалното придобиване

В дружеството е избран Модел на цена на придобиване

Когато се използва модела на цена на придобиване, прехвърлянията между инвестиционни имоти, имоти, ползвани от собственика, и стоково-материални запаси не се променя балансовата стойност на прехвърляния

имот и не се променя стойността на този имот за целите на оценяването или оповестяването.

Инвестиционен имот	Отч.стойн. на 01.01.13 г.	Постъпили Инв.имоти	Излезли и	Начисл. амортизац. към 31.12.13	Балансова стойност
Сграда	3314	0	0	464	2865

Дружеството, квалифицира като инвестиционен имот по смисъла на СС 40, свой имот /сграда/, намираща се в гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров” № 113. Делими части от сградата /офиси и складове/ са предоставени на контрагенти при условията на оперативен лизинг, като дружеството отчита приходи от наем.

Сумата с която е признат инвестиционния имот в баланса към 31.12.2013г. е 2865хил. лв. Балансовата стойност на сградата в размер на 2865 хил. лв. е рекласифицирана от Раздел II „Дълготрайни материални активи”, статия „сгради” в Раздел III „Дългосрочни финансови активи”, статия „инвестиционни имоти”.

4.1.4 Материални запаси

Движението на материалните запаси през 2013г. е както следва:

Материални запаси	Наличност 01.01.13г.	Закупени, произведени	Вложени в произв. Излезли от произв.	Продадени	Наличност на 31.12.13г
Суровини и материали	0	0	0	0	0
Незавършено производство	0	0	0	0	0

Стоки	0	0		0	0
Продукция	1	0	0	0	1

Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване:

- за суровини и материали в готов вид - всички доставни разходи, които включват вноски мита и такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и други разходи, които допринасят за привеждането на материалите в готов за ползването им вид;

- за готова продукция и незавършено производство: стойностната оценка включва стойността на основните производствени разходи.

Себестойността на продукцията се определя от стойността на вложените материали, разходите за преработка и другите разходи, свързани с производството на съответния продукт.

Стойността на вложените материали се установява, като същите се изписват на база производствени отчети изготвени от ръководителите на производства.

В себестойността на готовата продукция не се включват: административните, финансовите, извънредните и разходите за продажба.

Метод за отписване на стоково - материалните запаси при тяхното потребление е:

- препоръчителен метод - стоково-материалните запаси се изписват по средно прстеглена стойност, при който метод среднопрстеглената стойност за всяка единица стока или материал се определя от сбора на средно претеглената стойност на наличните сходни стоки и материали в началото на периода и стойността на сходните, закупени през периода стоки и материали, който сбор се разделя на количеството на сходните стоки и материали – носители на тази стойност.

През 2013г. в дружеството няма констатиран брак на материални запаси .

Размерът на незавършеното производство в “Алфакомерс” АД се установява след инвентаризация в края на отчетния период, на базата на натуралното и стойностното определяне на фактически извършените разходи.

За целта със заповед на ръководството се назначава комисия от компетентни длъжностни лица.

4.1.5 Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории:

- “финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата”;
- “кредити и вземания”, включително паричните средства и еквиваленти;
- “финансови активи на разположение и за продажба”.

Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета.

Обичайно дружеството признава в Баланса към края на периода финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от Баланса, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете

и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в Баланса, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите активи по справедлива стойност през печалби и загуби са такива, които се държат от дружеството за търгуване или изрично им е определено такова предназначение.

Един финансов актив се класифицира в групата за търгуване, ако той е:

- а) бил придобит по принцип с цел търгуване в краткосрочен план;
- б) част от идентифицируем портфейл от финансови инструменти, които дружеството управлява заедно и подходът за него е насочен към краткосрочно генериране на печалби;
- в) дериватив, който не е определен и не е ефективен като хеджиращ инструмент.

Финансовите активи по справедлива стойност през печалби и загуби се оценяват и представят в Баланса по техните справедливи стойности, определени чрез цени на борсата. Всеки резултат от преоценката, печалби или загуба, се отчита в Отчета за приходите и разходите към приходи или разходи от операции с инвестиции.

Другите финансови приходи от тези активи съдържа и дивидента или лихвата, получени от тях.

Финансовите активи по справедлива стойност през печалби и загуби се класифицират като текущи активи.

Кредити и вземания

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Обичайните за дружеството активи в тази група са: вземания по предоставени заеми и търговски вземания. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица. Лихвеният приход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в Отчета за приходите и разходите за периода към „други финансови приходи“ или „други финансови разходи“. Към края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития или обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

- за вземанията от контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третираят като несъбираеми и се обезценяват, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за приходите и разходите към „други разходи“ или „други приходи“ от дейността.

Финансови активи на разположение и за продажба

Финансовите активи на разположение и за продажба са недеривативни активи, които са предназначени с такава цел или не са класифицирани в друга група.

Финансовите активи на разположение и за продажба се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези инвестиции в капиталови инструменти на дружества от затворен тип, за които е трудно да се намерят данни за аналогови пазарни сделки или поради обстоятелството, че бъдещото функциониране на тези дружества е свързано с определени несигурности, за да може да се направят достатъчно разумни и обосновани дългосрочни предположения за изчисляването на справедливата стойност на техните акции чрез други алтернативни оценъчни методи.

Справедлива стойност на акциите на дружества, чиито книжа са борсово котираны, се определя чрез прилагане на осреднена борсова цена „купува“ от последния месец към края на всеки отчетен период. Възникналите печалби и загуби от оценка по справедлива стойност се признават директно в собствения капитал, с изключение на загубите от обезценка, до момента на отписване на финансовия актив, когато натрупаните печалби или загуби, признати преди това в собствения капитал, се признават в Отчета за приходите и разходите..

Дивиденди по акции и дялове, класифицирани като финансови активи на разположение и за продажба, се признават и отчитат в Отчета за

приходите и разходите, когато се установи, че дружеството е придобило правото върху тези дивиденди.

Към края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, че отделен финансов актив или група активи има обезценка.

4.1.6 Вземания

Търговските вземания се отчитат по първоначална стойност, намалена с евентуална провизия за трудносъбираеми вземания, основаваща се на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават за разход в периода, в който бъдат установени.

Към 31.12.13г. вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване.

	хил. лв.	%
вземания от от клиенти и доставчици в т.ч.	6940	95.18
над 1 година	498	
вземания от свързани лица в т.ч.	297	4.07
над 1 година		
други вземания в т.ч.	54	0.75
над 1 година		
ОБЩО:	7291	100.00

По статията „Вземания от клиенти и доставчици” - са отразени суми в размер на 6940 хил.лв., в т.ч. класифицирани като дългосрочни – 498 лв.:

- вземане от „Алфакомерс Груп” ЕООД 498 хил. лв.

По статията „Вземания от свързани лица” - са отразени суми в размер на 297 хил.лв.

По статията „Други вземания” са отразени гаранции и вземане от дебитори на обща стойност 54 хил.лв.

Извършена е инвентаризация на вземанията на дружеството. През отчетния период в дружеството има начислена обезценка на вземания. Обезценката се определя на база анализ на вземания от клиенти и доставчици, като се разглежда всяко едно поотделно на база възрастов анализ, и финансово състояние на клиенти, при прилагане на 100 процента за Вземания, непогасени повече от 360 дни и влошено финансово състояние на клиента.

С основните търговски клиенти са договорени сроковете за плащане и неустойки в случаите на забавяне.

4.1.7 Парични средства

Паричните средства в чуждестранна валута, при закупуването им се оценяват по курса на придобиване в лева, а при сделки в чуждестранна валута – към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българската народна банка за датата на сделката. В края на всеки месец наличните парични средства във валута са преоценявани съгласно изискванията на Закона за счетоводството, като разликата между левовата равностойност преди преоценката и тази след преоценката се отразява като курсова разлика.

Отчетът за паричния поток отразява правилно движението на парични средства по дейности през периода. За всяка група е установен нетния паричен поток. От основна дейност резултатът е 89 хил.лв. От финансова дейност е отрицателен (84) хил.лв. В началото и в края на годината са записани паричните наличности в каса и банка. Като цяло, през годината паричната наличност се изменя в посока на увеличение с 5 хил.лв.

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев.

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност. Към 31.12.2012 г. са в размер на 41 хил.лв., а към 31.12.2013г. са в размер на 46 хил. лв., от които 44 хил.лв. в брой и 2 хил.лв. в безсрочни депозити.