БЛУ БОКС - 1 ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Годишен доклад за дейността	3 - 4
Счетоводен баланс	5
Отчет за всеобхватния доход	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричните потоци	8
Приложения към годишния финансов отчет	9 - 34
Доклад на независимия одитор	

Управителите на Блу Бокс – 1 ЕООД (Дружеството) представят доклада за дейността и финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2011 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано през 2010 г. с основна цел за извършване на сделки с недвижими имоти, свързани с дейности, като например покупко-продажба на недвижими имоти,благоустрояване, строителни дейности, наемна дейност, консултантски и управленски услуги.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

През март 2011 г., придобиването на търговския портфейл в България е завършен, състоящ се от (I) магазин "Практикер" и офис централата в София и (II) търговски парк, който включва магазин Практикер и Пикадили хипермаркет във Варна.

Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Проектът работи гладко и статута на наемателите и събирането на наемите са обект на постоянно наблюдение. В момента ръководството проучва възможностите за добавяне на стойност към имота чрез ефективни инициативи за управление на активи. По-конкретно, репозиционирането на наемател за имот във Варна е в процес на разглеждане, с цел максимизиране на приходите от наем.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА

500 броя дялове с номинална стойност 10 лева всеки.

Управители

Компанията може да бъде представена от всеки от нейните управители, при сключване на договори и извършване на плащания в размер на 6,000 лв. и от двамата управители за всяка сума над тази. Текущи управителите на компанията са:

1. Георгиос Пентидис
2. Слава Андреева

Стопански цели за 2012 г.

Да се фокусира върху подобряване на управлението на активите на проектите и минимизиране на оперативните разходи на сградите, и по този начин да запази лесното функциониране на сградите, като в същото време подобрява общите услуги, предлагани на наемателите.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз. Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2011 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

От името на Управителите:

.....

Управители
Блу Бокс – 1 ЕООД
София, 15.06.2012

БЛУ БОКС-1 ЕООД
BLUE BOX-1 EOOD

БЛУ БОКС - 1 ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(всички суми са в хил. лв.)	Прил.	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	52,727	7
Отсрочен данъчен актив	9	119	-
		52,846	7
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	38	902
Парични средства и еквиваленти	8	1,310	78
		1,348	980
Общо активи		**54,194**	**987**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	5	5
Натрупани загуби		(665)	(3)
		(660)	2
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Заеми от банки	11	31,621	-
		31,621	-
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	260	7
Задължения към свързани лица		-	978
Задължения по корпоративен данък върху дохода		45	-
Заеми от банки		2,027	
Заеми от свързани лица	11	20,901	-
		23,233	985
Общо пасиви		**54,854**	**985**
Общо собствен капитал и пасиви		**54,194**	**987**

Финансовите отчети на страници 5-34 са одобрени от управителите на 15 юни 2012 г. и подписани както следва:

Слава Андреева, Управител

Георгиос Пентидис, Управител
15.06.2012 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк" ООД
Съставител

15.06.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Цветана Цанкова
Регистриран одитор

Ирена Вакова
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

БЛУ БОКС - 1 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2011 г.	2010 г.
Приходи		3,777	-
Други приходи		135	-
		3,912	-
Разходи за дейността за инвестиционни имоти, генериращи доходи от наеми	13	(1,848)	-
Административни разходи	13	(186)	(3)
Печалба/(загуба) от дейността		1,878	(3)
Финансови разходи	14	(2,614)	-
Загуба преди данъчно облагане		(736)	(3)
Данък върху дохода	15	74	-
Загуба за годината		**(662)**	**(3)**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**(662)**	**(3)**

Финансовите отчети на страници 5-34 са одобрени от управителите на 15 юни 2012 г. и подписани както следва:

Слава Андреева, Управител

Георгиос Пентидис, Управител
15.06.2012 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк" ООД
Съставител

15.06.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Цветана Цанкова
Регистриран одитор
22.06.2012

Ирена Вакова
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

БЛУ БОКС - 1 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	Основен капитал	Натрупани загуби	Общо
Салдо на 1 януари 2010 г.	10	5	-	5
Печалба/Загуба за годината		-	(3)	(3)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	(3)	(3)
Салдо на 31 декември 2010 г.	10	**5**	**(3)**	**2**
Салдо на 1 януари 2011 г.		5	(3)	2
Всеобхватен доход				
Печалба за годината		-	(662)	(662)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	(662)	(662)
Салдо на 31 декември 2011 г.	10	**5**	**(665)**	**(660)**

Финансовите отчети на страници 5-34 са одобрени от управителите на 15 юни 2012 г. и подписани както следва:

Слава Андреева, Управител

Георгиос Пентидис, Управител
15.06.2012 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк" ООД
Съставител

15.06.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Цветана Цанкова
Регистриран одитор

22.06.2012

Ирена Вакова
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

БЛУ БОКС - 1 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(всички суми са в хил. лв.)

	Прил.	2011 г.	2010 г.
Паричен поток от дейността			
Загуба преди данъчно облагане		(736)	(3)
Разходи за амортизация	5	1,502	-
Разходи за лихви	14	2,612	-
Приходи от лихви	14	(14)	-
Намаление/(увеличение) на вземанията		864	(909)
(Увеличение)/намаление на задълженията		(327)	985
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	5	(54,229)	-
Парични средства генерирани от дейността		**(50,328)**	**73**
Получени лихви		14	-
Корпоративен данък		-	-
Нетни парични потоци от дейността		**(50,314)**	**73**
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания свързани със съдружниците		-	5
Получени заеми	11,19	65,919	-
Погасени заеми	11,19	(12,053)	-
Платени лихви		(2,320)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		**51,546**	**5**
Нетно увеличение на парични средства и парични еквиваленти		**1,232**	**78**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		**78**	**-**
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	8	**1,310**	**78**

Финансовите отчети на страници 5-34 са одобрени от управителите на 15 юни 2012 г. и подписани както следва:

Слава Андреева, Управител

Георгиос Пентидис, Управител
15.06.2012 г.

Антон Ризов
„Рацио 4711 Инк" ООД
Съставител

15.06.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Цветана Цанкова
Регистриран одитор
22.06.2012

Ирена Вакова
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

1 Обща информация

Блу Бокс – 1 ЕООД (Дружеството) е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е учредено през 2010 г. и основната му дейност е свързана с управление на недвижими имоти. Дружеството е учредено в Република България, с адрес на регистрация и адрес на управление:

Бул. „Н. Й. Вапцаров" № 53, ет. 3
Район Лозенец
София, България

2 Счетоводна политика

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години освен ако изрично не е упоменато друго:

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз, при спазване принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовия отчет според изискванията на МСФО изисква ръководството на Дружеството да прави определени значими счетоводни оценки. Изготвянето изисква също така ръководството на Дружеството да извършва преценки при прилагането на счетоводната политика на Дружеството. Финансовата информация, при изготвянето на която е присъща висока степен на сложност и преценка, както и значимите счетоводни оценки, които са направени при изготвянето на финансовия отчет, са оповестени в Приложение 4.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Дружеството генерира загуба през през 2011 г. (662 хил.лв.) и загуба през 2010 г. (3 хил.лв.) и към 31 декември 2011 г. текущите му задължения надхвърлят текущите му активи с 21,885 хил.лв. (към 31 декември 2010 г. текущите задължения надхвърлят текущите активи с 5 хил.лв.).

От регистрирането на Дружеството собствениците му оказват финансова подкрепа, за да може Дружеството да продължи да оперира. Съществуването на Дружеството като действащо предприятие и способността му да покрие задълженията си в голяма степен зависят от подкрепата на собствениците. Дружеството е получило писмо за подкрепа от Блухаус Аксешън Пропърти III S.a.r.l., Люксембург, междинна компания-майка, с което собствениците на Дружеството потвърждават, че те ще осигуряват финансиране и пълна подкрепа на Дружеството, за да продължи дейността си поне до 31 декември 2012 г.

Собствениците на Дружеството потвърдиха, че те ще запазят участието си в Дружеството и че е тяхна текуща политика да осигурят възможност на „Блу Бокс - 1" ЕООД да посреща текущите си задължения, както и тези, свързани с капиталовите инвестиции, когато те са дължими. Собствениците на Дружеството също така потвърдиха, че е тяхна текуща политика да осигурят подкрепа на „Блу Бокс - 1" ЕООД, така че да разполага с необходимите средства и да посреща текущите си задължения, когато те са дължими. Ако собствениците откажат финансовата подкрепа и принципа на действащото предприятие стане неприложим, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност. Стойностите могат да се различават значително спрямо тези представени в този финансов отчет изготвен на базата на действащото предприятие.

а) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Няма нови стандарти и изменения на стандарти, приети от Дружеството за приложение за финансовата година, започваща на 1 януари 2011 г.

(б) Нови и променени стандарти и подобрения на МСФО, задължителни за пръв път за финансовата година, започваща на или след 1 януари 2011 г., но неприложими за Дружеството в момента (въпреки че могат да окажат влияние върху счетоводството на бъдещи транзакции и събития)

Измененият МСС 24 „Оповестяване на свързани лица" е публикуван през ноември 2009 г. и влиза в сила за годишни периоди започващи на и след 1 януари 2011 г. Измененият през 2009 г. стандарт (а) изяснява и опростява определението за свързани лица и премахва несъответствията и (б) премахва изискването дружества, свързани с правителството, да оповестяват детайли за всички транзакции извършени с правителството и други дружества, свързани с правителството.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(б) Нови и променени стандарти и подобрения на МСФО, задължителни за пръв път за финансовата година, започваща на или след 1 януари 2011 г., но неприложими за Дружеството в момента (въпреки че могат да окажат влияние върху счетоводството на бъдещи транзакции и събития) (продължение)

Подобрения на МСФО (издадени през май 2010 г. и в сила от 1 януари 2011 г.)

МСФО 1 беше изменен за да: (а) позволи балансовата стойност в резултат на прилагането на предишна общоприета счетоводна рамка да бъде използвана като намерена стойност на статия на Имоти, машини и съоръжения или нематериален актив, ако тази статия е била използвана в операции, предмет на процентно регулиране; (б) позволи преоценка, възникваща следствие на събитие, да бъде използвана като намерена стойност на Имоти, машини и съоръжения, дори ако преоценката възниква по време на период, покрит от първите финансови отчети на МСФО; и (в) изисква приемащият за пръв път да обясни промени в счетоводните политики или в изключенията по МСФО 1 между първия МСФО междинен отчет и първите годишни финансови отчети по МСФО;

МСФО 3 беше изменен да: (а) налага изискване за оценка по справедлива стойност (освен ако не трябва да се прилага друга база за оценка в съответствие с изискванията на други МСФО) на неконтролиращи участия, които не са настоящи участия в собствеността или не дават право на собственика на пропорционален дял върху нетните активи в случай на ликвидация; (б) осигури насоки относно споразумения за плащане на основа на акции на придобиващия, които не са били заменени, или са били доброволно заменени в резултат на бизнес комбинация; и (в) изясни, че евентуалните възнаграждения от бизнес комбинации, възникнали преди датата на влизане в сила на променените МСФО 3 (издадени януари 2008 г.) ще бъдат осчетоводени в съответствие с насоките в предишната версия на МСФО 3;

МСФО 7 беше изменен, за да разясни определени изисквания за оповестяване, по-конкретно: (а) особено подчертава връзката между качествени и количествени оповестявания по отношение на характера и размера на финансови рискове; (б) чрез премахване на изискването да се оповестява балансовата стойност на предоговорени финансови активи, които в противен случай биха били просрочени или обезценени; (в) чрез замяна на изискването да се оповестява справедливата стойност на обезпечение чрез по-общо изискване за оповестяване на неговия финансов ефект; и (г) чрез разясняване, че едно предприятие трябва да оповестява сумата на просрочено обезпечение към датата на отчета, а не сумите, възникнали през време на отчетния период;

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(б) Нови и променени стандарти и подобрения на МСФО, задължителни за пръв път за финансовата година, започваща на или след 1 януари 2011 г., но неприложими за Дружеството в момента (въпреки че могат да окажат влияние върху счетоводството на бъдещи транзакции и събития) (продължение)

МСС 1 беше променен с изясняване на изискванията за представянето и съдържанието на отчета за промените в собствения капитал;
МСС 27 беше променен с изясняване на преходните правила за измененията на МСС 21, 28 и 31, наложени от променения МСС 27 (изменен през януари 2008 г.);
МСС 34 беше изменен, за да добави допълнителни примери на значими събития и транзакции, изискващи оповестяване в съкратен междинен финансов отчет, включително трансфери между нивата на йерархията на справедлива стойност, промени в класификацията на финансови активи или промени в бизнес или икономическата среда, които имат влияние върху справедливите стойности на финансовите инструменти на предприятието;
КРМСФО 13 беше изменен, за да се разясни определянето на справедлива стойност на наградни кредити.

Посочените изменения не намериха израз в допълнителни или изменени оповестявания и нямаха съществено въздействие върху оценката или при признаването на транзакциите и салдата, посочени в този финансов отчет.

Други изменени стандарти и тълкувания, в сила за настоящия период

КРМСФО 19 "Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти", изменения на МСС 32 за класификацията на правата за емитиране, разяснения в КРМСФО 14 "МСС 19 – Ограничението на актив по план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие", свързани с предварителни плащания на минимални изисквания за финансиране и промени в МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО", не оказаха никакво въздействие върху тези финансови отчети.

(в) Нови стандарти и тълкувания, които са задължителни за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2012 г. или по-късно, и които Дружеството не е приело по-рано

Оповестявания – Трансфери на финансови активи – Изменения на МСФО 7 (издаден през октомври 2010 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011 г.). Промяната изисква допълнителни оповестявания по отношение на излагания на риск, произлизащ от трансферирани финансови активи. Изменението включва изискване да се оповестява по клас на актив характера, балансовата стойност и описание на рисковете и ползи на финансови активи, които са били прехвърлени към друга страна, но въпреки това остават в балансовия отчет на предприятието. Изисква се също оповестяванията да позволяват на заинтересования да разбере количеството на всички свързани задължения, както и връзката между финансови активи и свързани задължения. Когато финансови активи са били отписани, но предприятието все още е изложено на определени рискове и ползи, свързани с прехвърления актив, се изисква допълнително оповестяване с цел да се разберат ефектите от тези рискове. Освен ако не е споменато друго по по-горе, новите стандарти и тълкувания не се очаква да окажат значително влияние върху финансовите отчети на предприятието.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(г) Нови или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Европейския съюз

МСФО 9, "Финансови Инструменти: Класификация и Оценка". МСФО 9, издаден през ноември 2009 г., заменя онези части на МСС 39, свързани с класификацията и оценяването на финансови активи. Впоследствие, във връзка с класификацията и измерването на финансови пасиви, МСФО 9 беше изменен отново през октомври 2010 г. През декември 2011 г., Стандартът бе изменен с цел да: (а) промени датата на влизане в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015 г. и (б) добави преходни оповестявания. Основни характеристики на стандарта са:

- Изисква се финансовите активи да се класифицират в две категории за оценка: такива, които следва да бъдат оценявани впоследствие по справедлива стойност и такива, които да бъдат оценявани впоследствие по амортизирана стойност. Решението следва да се вземе при първоначално признаване. Класификацията зависи от бизнес модела на предприятието за управление на неговите финансови инструменти и договорените паричните потоци на инструмента.
- Инструмент впоследствие се измерва по амортизирана стойност, единствено ако е дългов инструмент и ако и двете условия: (а) целта на бизнес модела на предприятието е да задържи актива за събиране на договорени парични потоци, и (б) договорените парични потоци на актива представляват плащания само на главница и лихви (в смисъл, има само "основни характеристики на заем") са изпълнени. Всички други дългови инструменти се оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата.
- Всички капиталови инструменти се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Капиталови инструменти, държани за търгуване, ще се оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата. За всички други капиталови инвестиции може да се направи окончателен избор при първоначалното признаване да се признаят по-скоро нереализирани и реализирани печалби и загуби в друг всеобхватен доход, отколкото през печалбата или загубата. Не се прави последващо отчитане през печалбата и загубата на печалбите и загубите по справедлива стойност. Този избор може да бъде направен на основание „инструмент по инструмент". Дивидентите следва да се представят в печалбата или загубата доколкото представляват възвръщаемост на инвестиция.

Повечето от изискванията на МСС 39 за класификация и оценка на финансови пасиви не бяха променени в МСФО 9. Основна промяна е, че ще се изисква предприятието да представи резултатите от промените в собствения кредитен риск на финансови пасиви, определени по справедлива стойност в печалбата или загубата, в друг всеобхватен доход.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(г) Нови или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Европейския съюз (продължение)

МСФО 10, „Консолидирани финансови отчети" (издаден през май 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.), заменя цялостната насока за контрол и консолидация в МСС 27 "Консолидирани и индивидуални финансови отчети" и ПКР-12 "Консолидация – предприятия със специална цел". МСФО 10 променя определението за контрол по начин, който прилага еднакви критерии към всички дружества при дефинирането на понятието. Това определение е подкрепено с широки насоки по прилагането.

МСФО 11, „Съвместни споразумения", (издаден през май 2011 г. и в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 г.), заменя МСС 31 "Дялове в съвместни предприятия" и ПКР 13 "Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници". Промени в определенията намалиха броя на видовете съвместни споразумения до два: съвместни операции и съвместни предприятия. Премахнат е съществуващия избор за пропорционална консолидация за съвместно контролирани дружества. Методът на собствения капитал е задължителен за участниците в съвместните предприятия.

МСФО 12, „Оповестяване на участия в други предприятия", (издаден през май 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.), се прилага към всички предприятия, които имат участие в дъщерно дружество, съвместно предприятие, асоциирано или неконсолидирано структурирано предприятие. Той заменя изискванията за оповестяване, понастоящем включени в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия". МСФО 12 изисква предприятията да оповестяват информация, която помага на разглеждащите финансовия отчет да оценят характера, рисковете и финансовите ефекти, свързани с участията на предприятието в дъщерни дружества, асоциирани предприятия, съвместни предприятия и неконсолидирани структурирани предприятия. За да отговори на тези цели, новият стандарт изисква оповестяване на няколко области, включително значителни преценки и предположения при определянето на това дали дадено предприятие контролира, контролира съвместно или има значително влияние с участията си в други предприятия; разширени оповестявания на дела на неконтролиращи участия в груповата дейност и паричните потоци; обобщена финансова информация за дъщерните дружества със съществени неконтролиращи участия; както и подробно оповестяване на участия в неконсолидирани структурирани предприятия.

МСФО 13, „Оценка по справедлива стойност" (издаден през май 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.), има за цел да подобри съгласуваността и да намали сложността, като предоставя ревизирано определение на справедлива стойност, както и един единствен източник на изисквания за измерване и оповестяване на справедлива стойност за употреба в различните МСФО.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(г) Нови или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Европейския съюз (продължение)

МСС 27, „Индивидуални финансови отчети" (променен през май 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.) беше изменен и сега неговата цел е да определи счетоводното отчитане и изискванията за оповестяване на инвестициите в дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия, когато предприятието изготвя индивидуални финансови отчети. Насоките за контрол и консолидирани финансови отчети бяха заменени от МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети".

МСС 28, „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия", (преработен през май 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.). Изменението на МСС 28 е резултат от проекта за съвместни предприятия на Съвета. При обсъждане на този проект, Съветът реши да включи счетоводното отчитане на съвместни предприятия, които използват метода на собствения капитал в МСС 28, защото този метод е приложим и за съвместни, и за асоциирани предприятия. С това изключение, другите насоки остават непроменени.

Промени в МСС 1, „Представяне на финансови отчети" (издаден през юни 2011 г., в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012 г.), променя оповестяването на статии, представени в друг всеобхватен доход. Промените изискват предприятията да разделят статии, представени в друг всеобхватен доход в две групи, на базата на това дали е възможно или не те да бъдат прекласифицирани в печалба или загуба в бъдеще. Предложеното заглавие, използвано от МСС 1 се промени на „отчет за печалба и загуба и друг всеобхватен доход".

Променения МСС 19, „Доходи на наети лица" (издаден през юни 2011 г., в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.), налага значителни промени в представянето и оценката на определени разходи за пенсионен доход и обезщетения при прекратяване и към оповестяванията на всички доходи на наети лица. Стандартът изисква признаване на всички промени в нетно определеното задължение (актив) за доходи, когато те се появят, както следва: (а) разходи за трудов стаж и нетна лихва в печалба и загуба; и (б) преоценяване в друг всеобхватен доход.

Оповестявания - Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви – Промени в МСФО 7 (издаден през декември 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.). Изменението изисква оповестявания, които ще позволят на използващите финансовите отчети на предприятието да оценят ефекта или потенциалния ефект на споразумения за нетиране, включително права за компенсация. Изменението ще има влияние върху оповестявания, но няма да има въздействие върху оценката и признаването на финансови инструменти.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

(г) Нови или изменени стандарти и тълкувания, които все още не са приети от Европейския съюз (продължение)

Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви – Промени в МСС 32 (издаден през декември 2011 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г.). Изменението добави насока по прилагането на МСС 32, за да се адресират несъответствия, идентифицирани при прилагането на някои критерии за компенсиране. Това включва изясняване на смисъла на „в момента притежава законно право на компенсация“ и на това, че някои от системите за брутно обезпечение могат да бъдат считани еквивалентни на нетно обезпечение.

Други променени стандарти и тълкувания: Промяната на МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО", отнасящо се до хиперинфлация и премахване на препратките към фиксирани дати на някои изключения и освобождавания, изменението на МСС 12 „Данъци върху дохода“, което представя оборима презумпция, че инвестиционен имот, отчитан по справедлива стойност, се възстановява изцяло чрез продажба, и КРМСФО 20 "Разходи по разкриване в производствената фаза на открита мина", което се отнася до това кога и как да се отчитат ползите, произтичащи от дейността по разкриване в минната промишленост, няма да окажат каквото и да е въздействие върху тези финансови отчети.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(1) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовия отчет на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която то извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети са представени в български лева, която е и функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения валутен борд в България.

(2) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминираните в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в печалбата или загубата.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти представляват предимно земи и сгради, държани за получаване на приход от наем в дългосрочен период, които не се използват от Дружеството.

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и други пряко свързани със сделката разходи, като правни такси, такси по прехвърляне собствеността върху имота и други разходи по сделката. След първоначално признаване инвестиционните имоти се водят по историческа цена намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Земята не се амортизира. Амортизацията на сградите се изчислява на база линейния метод през полезния живот на активите, който е 25 години.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на инвестиционните имоти, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на инвестиционния имот и когато те могат да бъдат достоверно измерени. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в печалба и загуба в периода, в който са извършени.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или при трайно изваждане от употреба и когато никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от тяхното освобождаване. Печалбите и загубите, възникващи от изваждането от употреба или освобождаването на инвестиционните имоти се признават в периода, в които са възникнали. Ако започне ползване на инвестиционен имот от страна на собственика, то той се прехвърля в имоти, машини и съоръжения. Балансовата стойност на датата на прехвърляне на инвестиционния имот се приема като стойност от последваща оценка съгласно МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения". Приходите от наем на инвестиционни имоти се отразяват в отчета за доходите като „приходи от продажби".

Справедлива стойност на инвестиционните имоти за целите на оповестяването се актуализира към края на всеки отчетен период. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е тази цена, за която имотите могат да бъдат продадени между добре осведомени и желаещи да извършат това страни в справедлива сделка, като „желаещ продавач" не е притиснат продавач, който би продал на каквато и да е цена. Най-добрата индикация за справедливата цена на инвестиционните имоти е текущата цена на активен пазар. В случай, че липсва информация за текущите цени на активен пазар Дружеството взема предвид информация от различни източници, в т.ч.:

а) текущите цени на активен пазар на имоти с различен характер, условия или местоположение, коригирани с цел да отразят тези разлики

б) актуалните цени на същия имот на по-малко активен пазар, коригирани с цел да отразяват промените в икономическите условия, появили се след датата на транзакцията

в) прогнозите за дисконтираните парични потоци, основаващи се на надеждни оценки на бъдещите парични потоци, подкрепени от условията на съществуващ лизинг и други договори и (където е приложимо) от външно доказателство, като например текущите парични наеми за същите имоти, намиращи се на същото място и условия, и използвайки дисконтов процент, който отразява текущите пазарни оценки на неопределеността в сумата и времето на паричните потоци.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.4 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансовите активи, които са обезценени, се преглеждат за вероятно възстановяване на обезценката към всяка дата на баланса.

2.5 Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в отчета за всеохватния доход, заеми и вземания, финансови активи държани до падежа и финасови активи на разположение за продажба. Класификацията се извършва според целта, за която са придобити финансовите активи. Ръководството определя класификацията на финансовите си активи в момента на придобиването и преглежда тяхната класификация към всяка отчетна дата.
Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от актива са изтекли и когато Дружеството е прехвърлило всички значителни рискове и изгоди от собствеността.

Финансовите активи, притежавани от Дружеството представляват заеми и вземания.
Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството дава парични средства, стоки или услуги директно на дебитора без намерение да търгува с тези разчети. Те са включени в текущите активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като нетекущи. Заемите и вземанията на Дружеството се включват в счетоводния баланс в категорията на „търговски и други вземания" и „парични средства и еквиваленти" (Прил. 2.6 и 2.7).
Заемите и вземанията първоначално се отчитат по справедлива стойност и в последствие се оценяват по амортизуема стойност, използвайки методът на ефективния лихвен процент.

2.6 Търговски вземания

Търговските вземания са дължими суми от клиенти за продажба на стоки и услуги, извършвани в обичайния ход на стопанска дейност. Ако събирането на вземането се очаква да бъде до една година или по-малко (или в нормалния цикъл на стопанската дейност, ако е по-дълъг), те се класифицират като текущи активи. В противен случай, са представени като нетекущи активи.

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими му суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Лошите вземания се отписват през годината, в която бъдат установени.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.6 Търговски вземания (продължение)

Големи финансови затруднения на длъжника, вероятност, че същият ще бъде обявен в несъстоятелност или финансова реорганизация и забавяне или неизпълнение на плащането се смятат за индикатори, че вземането трябва да бъде отписано. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива е намалена чрез използването на коректива сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за всеобхватния доход към други разходи. Когато търговско вземане е несъбираемо, то се отписва от коректива сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана, се отразява в намаление на други разходи в отчета за всеобхватния доход.

2.7 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити и други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко. Паричните средства и паричните еквиваленти се отчитат по амортизирана стойност с помощта на метода на ефективния лихвен процент.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, безсрочни депозити, други високо ликвидни текущи инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко, както и банкови овърдрафти.

В счетоводния баланс овърдрафтите се включват като текущо задължение в категорията на текущите заеми.

2.8 Основен капитал

Дяловете са класифицирани като основен капитал. Разходите по издаване на нови дялове или опции се показват като намаление на собствения капитал, нетно от данъци, от постъпленията.

2.9 Търговски задължения

Търговските задължения са задължения за заплащане на стоки или услуги, които са били придобити от доставчици в обичайния ход на стопанската дейност. Търговските задължения се класифицират като текущи задължения, ако плащането е дължимо в рамките на една година или по-малко (или в нормалния цикъл на стопанската дейност, ако е по-дълъг), ако случаят не е такъв, те се представят като нетекущи задължения.

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.10 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизирана стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава като разход през периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.11 Текущи и отсрочени данъци върху дохода

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Данъкът се признава в печалбата или загубата, с изключение на случаите, в които е свързан със статии, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал. В този случай данъкът също се признава в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущият данък върху дохода се изчислява на база данъчните закони в сила към датата на баланса в страната, където функционира Дружеството и където се генерират облагаеми доходи. Ръководството периодично преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, по отношение на ситуации, в които приложимата данъчна уредба е обект на интерпретация и установява провизии, където е необходимо, на база на сумите, които се очаква да бъдат заплатени на данъчните служби.

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовия отчет. Ако обаче, данъчните временни разлики възникват от първоначалното признаване на актив или пасив при различна от бизнес комбинация транзакция, което не е засегнало нито счетоводната, нито данъчната печалба (загуба) по време на транзакцията, то тази разлика не се осчетоводява. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки (и нормативна уредба), и действат към датата на съставяне на баланса, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.12 Провизии

Провизии се начисляват, когато Дружеството има правни или конструктивни задължения в резултат на минали събития, за чието погасяване е вероятно да бъдат използвани активи и други ресурси, и които могат да бъдат надеждно оценени. Не се начисляват провизии за бъдеща оперативна загуба.

Когато има няколко подобни задължения, вероятността да възникнат изходящи парични потоци за тяхното погасяване се оценява като се взема предвид целия клас от задължения. Провизия се признава дори и в случите, в които вероятността да възникне изходящ паричен поток за дадено задължение в класа е малка.

2.13 Лизинг

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от Дружеството, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги се признават като приход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

2.14 Признаване на приходите

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки.

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

Приходите от лихви се признават пропорционално на времето, като се използва методът на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективна лихва. Приходите от лихви по обезценените заеми се признават в зависимост от преценката на ръководството за тяхната събираемост.

2.15 Разпределение на дивиденти

Разпределението на дивиденти на съдружници на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който дивидентите са одобрени от съдружниците на Дружеството.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск

Дейността на Дружеството е свързана с редица рискове, в това число пазарен риск (включващ ефекта от промяната на валутните курсове, ценови риск, риск от промяна на бъдещите парични потоци и справедливите стойности в резултат на промяна в пазарните лихвени нива), кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството на Групата се стреми да намали възможните неблагоприятни ефекти върху дейността, свързани с тези рискове, като има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Управлението на риска се извършва от финансовия отдел на Групата. Този отдел установява и оценява финансовите рискове в тясно сътрудничество с ръководството. Дейностите, свързани с управлението на риска имат за цел да покрият специфични области, като валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

(а) Пазарен риск
(i) Валутен риск

България е основният пазар на Дружеството като сделките се извършват в местна валута, която е фиксирана към еврото. По този начин рискът от промяна на валутните курсове е ограничен.

(ii)Ценови риск

Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна в цените на стоките си.

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Дружеството е изложено на лихвен риск, свързан получени заеми. Заемите с плаващ лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с отклонения на бъдещите парични потоци. Заемите с фиксиран лихвен процент излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с промяна на оценката на бъдещата справедлива стойност на заемите. Заемите с фиксиран процент са предоставени от компанията-майка, като ръководството на Групата счита, че това не излага Дружеството на лихвен риск.

Ако към 31 декември 2011 г. лихвите по заемите, деноминирани в чужда валута, се увеличат/намалят с 1%, при равни други условия, печалбата след облагане за периода, би била с 305 хил.лв. по-висока/по-ниска (2010 г.: 0 хил.лв.).

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори, пораждащи финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от пари и парични еквиваленти, депозити в банки и други финансови институции, също както и от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции. Дружеството притежава депозити в банки, които не са свързани лица. Ръководството на Дружеството не очаква загуби от неизпълнение от страна на тези клиенти.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможности за финансиране посредством адекватен размер на договорените кредити. Ръководството на Дружеството се стреми да покрива текущите нужди от парични средства с приходите от продажбите и финансиране с кредити.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви на Дружеството в съответните падежни групи на базата на оставащият период от датата на счетоводния баланс до падежната дата на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци:

Към 31 декември 2011 г.	**По-малко от 1 година**	**Между 1 и 2 години**	**Между 2 и 5 години**	**Над 5 години**
Заеми (прил. 11)				
- погашения на главницата	1,993	2,108	7,851	22,030
- лихвени плащания	1,983	1,745	4,434	1,520
Заеми от свързани лица (прил. 19)				
- погашения на главницата	20,862	-	-	-
- лихвени плащания	39	-	-	-
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	-	-	-
	24,891	**3,853**	**12,285**	**23,550**

Към 31 декември 2010 г.	**По-малко от 1 година**	**Между 1 и 2 години**	**Между 2 и 5 години**	**Над 5 години**
Задължения към свързани лица	978	-	-	-
Търговски и други задължения (прил. 12)	7	-	-	-
	985	-	-	-

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.2 Управление на капиталовия риск

Управлението на капиталовия риск се извършва от компанията майка с цел да защити способността на Дружеството и Групата като цяло да продължат като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството управлява своята капиталова структура и при необходимост я коригира, вземайки предвид промените в икономическите условия. За целите на управлението на капиталовата си структура Дружеството може да направи промени в изплащането на дивиденти на собствениците, да върне капитала на собствениците или да издаде нови дялове. През 2011 г. не са настъпили промени в целите, политиките или процесите на управление на капиталовия риск (прил. 10 и прил. 11).

Дружеството също така трябва да поддържа известни коефициенти, свързани с капитала му, което се налага от споразуменията за получени банкови заеми. Тези изисквания са свързани основно с:

- Действителното покритие на дълга, определено като коефициент между нетния оперативен доход, реализиран от Дружеството и плащанията по дълга за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението; поддържане на определен размер на разходите за управление и поддръжка на имотите за шестмесечния период към юни и декември на всяка календарна година по време на споразумението;

- На същите дати Дружеството трябва да поддържа определени коефициенти между неизплатените главници по заема и справедливата стойност на инвестиционните му имоти.

Към 31 декември 2011 г. Дружеството е спазило посочените по-горе изисквания.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Оценяване по справедлива стойност

Отчетната стойност на търговските вземания и задължения, намалена с провизия за обезценка, се приема за приблизително равна на тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяванията, е определена чрез дисконтиране на бъдещите договорени парични потоци, използвайки текущият пазарен лихвен процент, предоставен на Дружеството за подобни финансови инструменти.

От 1 януари 2011 г. Дружеството прие изменение на МСФО 7 за финансови инструменти, които се оценяват в баланса по справедлива стойност, това изисква оповестяване на оценките на справедливата стойност по нивото на което се намират:

- Котирани цени (некоригирани) в активен пазар за подобни активи и пасиви (ниво 1).
- Вписвания, различни от котираните цени включени в ниво 1, които са наблюдавани за актива или пасива, както директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. като получени от цени) (ниво 2).
- Вписвания за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (т.е. те не са наблюдавани) (ниво 3).Към 31 Декември 2011 и 31 Декември 2010 дружеството няма финансови инструменти, които да са посочени в баланса по справедлива стойност.

Към 31 Декември 2011 г. и 31 Декември 2010 г. Дружеството няма финансови инструменти, които да са посочени в баланса по справедлива стойност.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.
Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати.
Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите през следващата финансова година, са описани по-долу:

(а) Данъци върху дохода
Дружеството е данъчен субект, попадащ под юрисдикцията на данъчната администрация. Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на данъчната провизия. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения на база на преценка на ръководството. Когато окончателният данъчен резултат е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат влияние върху краткосрочния данък и провизиите за временни данъчни разлики в периода на данъчните ревизии.

(б) Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството на Дружеството определя справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2011 г. на базата оценка на независими оценители. Инвестиционните имоти са оценени към 31 декември 2011 г. от BNP Paribas Real Estate, квалифициран независим оценител с призната международна професионална квалификация. Стойността на имотите е изчислена на база на дисконтираните парични потоци и се базира на съществуващите договори за лизинг, като се имат предвид и налични пазарни данни. Основните предположения в модела включват приход от наем от 6.25 до 9.25 евро на кв.м. за различните части на сградата, дисконтов процент от 10% до 11% и индексация на наема от 2.5%. Доходът при освобождаване в края на десетата година е в границите от 8% до 9% за различните имоти.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки (продължение)

(в) Влияние на глобалната финансова криза

Продължаващата глобална финансова и икономическа криза, която започна в средата на 2007 г. доведе до, освен всичко друго, и до по-ниска ликвидност в банковия сектор, а в същото време и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми и много голяма променливост на фондовите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки със средства на държавните бюджети в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказа невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки.

Ръководството не е в състояние да прецени пълноценно последствията върху финансовото състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху ликвидността

Глобалната криза може да повлияе върху способността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира съществуващи такива при срокове и условия подобни на тези от близкото минало.

Влияние върху клиентите

Клиентите на Дружеството може да бъдат повлияни от по-ниската ликвидност, която от своя страна би могла да окаже влияние върху тяхната способност да изплатят дълговете си. Влошените оперативни условия за клиентите могат да повлияят и върху прогнозите за паричните потоци на ръководството и оценката на обезценката на финансовите и нефинансовите активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки за обезценяване.

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Пазарът в страната за много видове различни недвижими имоти беше сериозно повлиян от последните събития на световните финансови пазари. В резултат на това справедливата стойност определена за целите на оповестяването в съответствие с МСС 40 *"Инвестиционни имоти"* е била прегледана, с цел да се установи дали отразява пазарните условия към датата на отчитане. Повече информация е оповестена в Прил. 2.3

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

5 Инвестиционни имоти

	2011 г.	2010 г.
Балансова стойност в началото на периода	7	-
Придобити през периода	54,222	7
Разход за амортизация (Прил. 13)	(1,502)	-
Балансова стойност в края на периода	**52,727**	**7**
Отчетна стойност	54,229	7
Натрупана амортизация	(1,502)	-
Балансова стойност в края на периода	**52,727**	**7**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2011 г. е 55,487 хил.лв.

Инвестиционните имоти, които генерират доход от наем, се състоят от магазин Практикер и офис-сграда в София и търговски парк, който включва магазин Практикер и хипермаркет Пикадили във Варна.

Инвестиционните имоти са заложени, като обезпечение по получени от Дружеството банкови заеми.

6А Финансови инструменти по категории

Финансовите инструменти на Дружеството са класифицирани в следните категории (както са описани в счетоводната политика):

Заеми и вземания – активи според баланса

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
Търговски вземания (прил.7)	8	-
Ескроу сметка (прил.7)	-	902
Парични средства и парични еквиваленти (прил. 8)	1,310	78
	1,318	**980**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

6А Финансови инструменти по категории (продължение)

Финансови задължения отчитани по амортизирана стойност	**31/12/2011 г.**	**31/12/2010 г.**
Търговски и други задължения (прил. 12)	14	7
Задължения към свързани лица (прил. 19)	-	978
Заеми (прил. 11)	54,549	-
	54,563	**985**

6Б Кредитно качество на финансовите активи

Кредитното качество на финансовите активи, които не са нито просрочени, нито обезценени, може да бъде оценено чрез справка с външни кредитни рейтинги (ако възможно) или чрез историческа информация за нива на просрочия от този вид:

	31/12/2011 г.	**31/12/2010 г.**
Нови клиенти без кредитен рейтинг		
Търговски вземания (прил.7)	8	-
Парични средства в брой и в банкови и ескроу сметки (прил. 7 и прил. 8)		
Кредитен рейтинг BBB (Standard and Poor's)	1,310	980

Нито един от финансовите активи, които са изцяло редовни не е бил предоговарян през изминалата година.

7 Търговски и други вземания

	31/12/2011 г.	**31/12/2010 г.**
Търговски вземания	8	-
Предоставени аванси	30	-
Ескроу сметка	-	902
	38	**902**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

8 Парични средства и парични еквиваленти

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
Парични средства в банка	1,310	78
	1,310	**78**

Паричните средства и еквиваленти са представени в следните валути:

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
Български лев	216	2
Евро	1,094	76
	1,310	**78**

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват следното:

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
Парични средства в банка	**1,310**	78

9 Отсрочени данъци

Отсрочените данъци са изчислени чрез прилагане на балансовия метод за временните разлики, като е използвана данъчна ставка от 10% (2010 г.: 10%).

Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

Промяната на отсрочените данъци за годината е както следва:

Отсрочени данъчни активи

	Разходи за лихви	Амортизация на инвест. имоти	Общо
Към 1 януари 2010 г.	-	-	-
Приход в печалбата или загубата	-	-	-
Към 31 декември 2010 г.	-	-	-
Приход в печалбата или загубата (прил.15)	(117)	(2)	(119)
Към 31 декември 2011 г.	**(117)**	**(2)**	**(119)**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

10 Дялов капитал

	Брой дялове	Основен капитал BGN '000
Към 1 януари 2010 г.	500	5
Към 31 декември 2010 г.	500	5
Към 31 декември 2011 г.	500	5

Всички дялове дават равни права на притежателя и са напълно изплатени. Общия регистриран брой дялове е 500 с номинална стойност 10 лева всяка.

Собственик на „Блу Бокс - 1" ЕООД към 31 декември 2011 г. е Блухаус Аксешън Проджект I, Кипър (2010 г.: Блухаус Аксешън Проджект I, Кипър). Крайният собственик на Дружеството към 31 декември 2011 г. е Блухаус Аксешън Пропърти III FCP-FIS, Люксембург.

11 Заеми

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
Текуща част от нетекущи заеми		
Банкови заеми	2,027	-
Заеми от свързани лица (прил. 19)	20,901	-
	22,928	-
Нетекущи		
Банкови заеми	31,621	-
Общо	**54,549**	**-**

Падежът на нетекущите заеми е както следва:	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
- между 1 и 2 години	2,032	-
- между 2 и 5 години	7,640	-
- над 5 години	21,949	-
	31,621	**-**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

11 Заеми (продължение)

Банковият заем от Уникредит Булбанк е получен през март 2011 г. Той е обезпечен с имотите, държани от Дружество, със залог на действащото предприятие на Дружеството, залог на банкова гаранция в размер на 782 хил. лв и корпоративна гаранция от едноличния собственик на капитала. Заемът е с плаващ лихвен процент, определен за всеки тримесечен период на базата на тримесечен EURIBOR. Ефективният лихвен процент за 2011 г. е 5.55%.

Всички заеми са деноминирани в евро.

Справедливите стойности се базират на дисконтирани парични потоци, при процент на дисконтиране определен на базата на процента по заемите, който ръководството очаква да бъде валиден за Дружеството към датата на изготвяне на баланса. Балансовата стойност на заемите се приближава до тяхната справедлива стойност към края на годината.

12 Търговски и други задължения

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
Търговски задължения	14	-
Задължения за придобиване на инвестиционни имоти (прил. 5)	-	7
Данъчни задължения	112	-
Получени аванси	113	-
Други задължения	21	-
	260	**7**

Всички търговски и други задължения са платими 12 месеца след датата на баланса.

13 Общи и административни разходи и оперативни разходи за инвестиционните имоти

	2011 г.	2010 г.
Разходи за амортизации (прил.5)	1,502	-
Такса битови отпадъци и данък недвижимо имущество	150	-
Застраховки	57	-
Услуги по управление	35	-
Възнаграждения за професионални услуги	247	-
Консумативи (ел. енергия, топлинна енергия, вода)	35	-
Други	8	3
	2,034	**3**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

14 Финансови разходи, нетно

	2011 г.	2010 г.
Приходи от лихви	14	-
Разходи по лихви	(2,612)	-
Други финансови приходи	(16)	
	(2,614)	**-**

15 Разходи за данъци

	2011 г.	2010 г.
Текущ данък	45	-
Отсрочени данъци (прил. 9)	(119)	-
	(74)	**-**

Данъкът върху печалбата на Дружеството преди облагане с данъци е равен на теоретичната сума, възникнала при използването на усреднена данъчна ставка, приложима за печалбите на дружеството:

	2011 г.	2010 г.
Загуба преди облагане	(736)	(3)
Данък, изчислен при данъчна ставка от 10 % (2010 г.: 10%)	(74)	-
Разход за данък	**(74)**	**-**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

16 Условни пасиви

Данъчните власти могат да извършват проверки на финансовите отчети и документация за предходните пет години от настоящия данъчен период и да определят допълнителни глоби. Ръководството на Дружеството не разполага с информация, която би довела до значителни задължения в тази област.

17 Поети ангажименти за наем – Дружеството като наемодател

Бъдещите минимални наеми плащания съгласно неотменяемите договори за наем към 31 декември са както следва:

	31/12/2011 г.	31/12/2010 г.
До 1 година	4,985	-
Между 2 и 5 години	11,631	-
	16,616	-

Дружеството отдава под наем сгради съгласно неотменяеми договор за наем, които към момента на покупката са с остатъчен срок между 3 и 5 години. Договорите за наем могат да бъдат прекратен само по съгласие между двете страни. Ако наемателят прекрати договорът едностранно, той дължи остатъка от наема до края на срока на договора.

18 Провизии

Дружеството няма провизии към датата на баланса.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

19 Сделки със свързани лица

Заеми от свързани лица

	2011 г.	2010 г.
Заем, получен от Блухаус Аксешън Проджект I, Кипър (компания-майка)		
В началото на годината	-	-
Получени заеми през годината	21,221	-
Погасени заеми през годината	(359)	-
Начислени лихви	759	-
Изплатени лихви	(720)	-
В края на годината	**20,901**	-

В края на годината, анализирано чрез:	**31/12/2011 г.**	**31/12/2010 г.**
Главница	20,862	-
Лихви	39	-
	20,901	-

Максималната сума по главницата на заема е 11,000 хил. евро с фиксирана годишна лихва от 4.6%. Заемът е безсрочен и е платим по искане на кредитора.

Задължението към компанията-майка към 31 декември 2010 г. в размер на 500 хил. евро е прехвърлено като заем в 2011 г. и е посочено като предоставен заем през 2011 година.

През отчетния период Дружеството е начислило и платило управленска такса в размер на 35 хил.лв. на компания с общ мениджмънт с Дружеството (2010 г.: 0 хил.лв).

20 Събития след датата на баланса

През април 2012 г. Дружеството е прекратило дългосрочен договор за наем с един от наемателите си.

Доклад на независимия одитор

До собственика на "Блу Бокс - 1" ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Блу Бокс – 1" ЕООД („Дружеството"), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2011 г. и отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал, за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз, 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 професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

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 неточности, отклонения и несъответствия 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 на 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 представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на "Блу Бокс – 1" ЕООД към 31 декември 2011 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

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

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

По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр. 3 до стр. 4, е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2011 г.

Цветана Цанкова
Регистриран одитор

Ирена Вакова
„ПрайсуотърхаусКупърс Одит" ООД

22 юни 2012 г.
гр. София