

ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.17. 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.

4.17.1. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2011 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството.. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват имоти, стопански инвентар и компютри. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Имоти '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Компютри '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2011 г.	5 787	6	12	5 805
Салдо към 31 декември 2011 г.	5 787	6	12	5 805
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2011 г.	-	(3)	(11)	(14)
Амортизация	-	(1)	(1)	(2)
Салдо към 31 декември 2011 г.	-	(4)	(12)	(16)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	5 787	2	-	5 789

	Имоти ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Компютри ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2010 г.	5 787	6	12	5 805
Салдо към 31 декември 2010 г.	5 787	6	12	5 805
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2010 г.	-	(2)	(11)	(13)
Амортизация	-	(1)	(1)	(2)
Салдо към 31 декември 2010 г.	-	(3)	(12)	(15)
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	5 787	3	-	5 790

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6. Незавършено строителство

Дружеството има планове за изграждане на логистичен център, бизнес сграда и хотел „Еърпорт Сити”. В тази връзка са извършени разходи за проектиране на комплекса в размер на 650 хил. лв.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2011 участие ‘000 лв.	%	2010 участие ‘000 лв.	%
АДИ 1994 ЕООД	България	Покупко-Продажба на недвижими имоти	4 733	100	4 707	100
РЕУТ ЕООД	България		9 341	100	9 341	100
МИКИ 2006 ЕООД	България		-	100	-	100
ЕРЕЗ ЕООД	България		6	100	6	100
БГ 1 ЕООД	България		3 865	100	3 762	100
БГ 2 ЕООД	България		6	100	6	100
БГ 3 ЕООД	България		6	100	6	100
ГАДИ ЕООД	България		14 388	100	14 375	100
ЗОХАР ЕООД	България		5	100	5	100
EMK EDEN LTD	Македония		11	100	11	100
EINAT GRADENIE LTD	Хърватия		26	100	26	100
			<u>32 387</u>		<u>32 245</u>	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

През 2011 г. и 2010 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2011	Признати в отчета за доходите	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Неизползвани данъчни загуби	(66)	-	(66)
	(66)		(66)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(66)	-	(66)
Нетно отсрочени данъчни активи	(66)	-	(66)
Отчет за друг всеобхватен доход	-	-	-

Отсрочените данъци за сравнителния период 2010 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни активи	1 януари 2010	Признати в отчета за доходите	31 декември 2010
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Неизползвани данъчни загуби	(55)	11	(66)
Признати като:	(55)		(66)
Отсрочени данъчни активи	(55)	-	(66)
Нетно отсрочени данъчни активи	(55)	-	(66)
Отчет за друг всеобхватен доход	(55)	-	(66)

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни кредити) са включени в отчета за финансовото състояние.

9. Търговски вземания

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутно	10	10
Търговски вземания	10	10

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Доставчици по аванси	10	10
Дезарх ЕООД	10	10

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	29	30
- евро	17	10
Пари и парични еквиваленти	<u>46</u>	<u>40</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11. Собствен капитал

11.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 500 равни дяла с номинална стойност в размер на 10 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Ейнат ООД.

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени дялове:		
В началото на годината	5	5
Общо дялове, оторизирани на 31 декември	<u>5</u>	<u>5</u>

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

	31 декември 2011 Брой дялове	31 декември 2011 %	31 декември 2010 Брой дялове	31 декември 2010 %
М. А. А. З. ФАЙНЪНС МЕНИДЖМЪНТ ЛИМИТИД	250	50	250	50
БГ БОРН ЛИМИТИД	250	50	250	50
	<u>500</u>	<u>100</u>	<u>500</u>	<u>100</u>

11.2. Други резерви

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Допълнителни резерви		
М. А. А. З. ФАЙНЪНС МЕНИДЖМЪНТ ЛИМИТИД	32 396	32 311
БГ БОРН ЛИМИТИД	7 238	7 115
Допълнителни резерви	<u>39 634</u>	<u>39 426</u>

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Разходи за заплати	-	(32)
Разходи за социални осигуровки	-	(2)
Разходи за персонала	-	(34)

13. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи задължения		
АС Сюприм ООД	1	1
Строително консултантска къща Кондев ЕООД	10	27
Вероника ЕООД	-	-
	11	28

14. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Гориво	-	(2)
	-	(2)

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Разходи за счетоводни услуги	8	32
Разходи за правни услуги	-	4
Разходи за наем	-	9
Разходи за телефони услуги	3	3
Разходи за охрана	1	-
	12	48

16. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Такса смет	15	13
Данък недвижими имоти	8	7
Разходи за командировки	-	1
Други	-	1
	<u>(23)</u>	<u>(22)</u>

17. Финансови разходи

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

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Банкови такси	(1)	(1)
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

18. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2009 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	(37)	(111)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	-	-
Приходи от данъци включват:		
Отсрочени данъчни приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	11
Приходи от данъци върху дохода	<u>-</u>	<u>11</u>

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 19.4. 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 централната администрация на Дружеството в сътрудничество със управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството 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. Не съществува излагане на риск от промяната на обменни валутни курсове.

19.1.2. Лихвен риск

Към 31 декември 2011 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма заеми.

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 възникване на вземания от доставчици по аванси. 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:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	46	40
Търговски и други вземания	17	10
Балансова стойност	63	50

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други 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.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания представляват предоствен аванс на доставчик. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговските вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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.

19.3. Анализ на ликвидния риск

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 ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. 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.

19.4. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	32 387	32 245
Кредити и вземания:		
Търговски и други вземания	17	10
Пари и парични еквиваленти	46	40
	<u>32 450</u>	<u>32 295</u>
Финансови пасиви	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Търговски и други задължения	11	28
	<u>11</u>	<u>28</u>

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 определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние, и намалени с хеджирания на парични потоци, признати в другия всеобхватен доход.

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.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на корегирания капитала към нетен дълг в разумни граници.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

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

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Собствен капитал	38 944	38 773
Коригиран капитал	38 944	38 773
+Дълг	11	28
- Пари и парични еквиваленти	(46)	(40)
Нетен дълг	(35)	(12)
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	-	-

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 2011 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителния съвет на 9 март 2012 г.