

СПРАВКА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието: “ЗЕМ ГРУП” АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр.София, жк.Лагера бл.3, вх.В, ап.22

Брой служители : наети лица в края на годината – 1 (един) по трудов договор и 4 (четири) лица по договори за управление и контрол.

Дружеството няма клонове.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление към 31.12.2012 г.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
Ивайло Руменов Чаков	995	9 950	9 950	19.90%
ЛЕКСИС БЪЛГАРИЯ ООД	995	9 950	9 950	19.90%
Петър Иванов Кошничарски	995	9 950	9 950	19.90%
ХАС МАКС ЕООД	995	9 950	9 950	19.90%
Александра Александрова Бъчварова	995	9 950	9 950	19.90%
ГАРАНЦИЯ – ЛН ООД	25	250	250	0.50%
ОБЩО:	5 000	50 000	50 000	100%

Управителните органи на „ЗЕМ ГРУП“ АД са:

Общо събрание на акционерите

Съвет на директорите в състав :

Ивайло Руменов Чаков

Лексис България ООД

Петър Иванов Кошничарски

Александра Александрова Бъчварова

Христо Андонов Сидов

Дружеството се представлява от Ивайло Руменов Чаков – изпълнителен директор.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е: даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти (КИД 6820) и консултантска дейност по стопанско и друго управление (КИД 7022).

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Предприятието води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия. Счетоводната политика на предприятието е разработена в съответствие с принципите и изискванията на Закона за счетоводството и НСФОМСП. Въпроси за чието счетоводно третиране няма изрични разпоредби в НСФОМСП се съобразяват с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, доколкото те не са в противоречие с нормативни актове на Европейския съюз в областта на счетоводството. Счетоводната политика на предприятието е съобразена с разпоредбите на приложимото за дружеството местно и европейско данъчно законодателство. Този финансов отчет е индивидуален отчет и ще представлява неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие и ръководството счита, че предприятието ще остане действащо.

III. ПРИЛОЖЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Дълготрайни материални активи:

Като дълготрайни материални активи се отчитат активите отговарящи на критериите по СС 16 и имат стойност при придобиване равна или по-висока от 500 лв. Активи, които имат стойност по - ниска от посочената се отчитат като текущ разход за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена по СС 16.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономическа изгода над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход в периода, в който са направени.

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4.

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания им полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

“ЗЕМ ГРУП” АД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2012

Очаквани срокове на полезен живот на дълготрайните материални активи	Средна норма на полезен живот (год.)	
	2012	2011
Други	7	7

2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала.

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

- ✓ 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;
- ✓ 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.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

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:

- ✓ увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- ✓ увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- ✓ подобряване качеството на инвестиционния имот;
- ✓ разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- ✓ съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващо оценяване.

(в хил.лв)

Вид на приходи/разходи	Период	Период
	31.12.2012	31.12.2011
Приходи от наеми	12	12

3. Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- ✓ парична сума;
- ✓ договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;

- размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- ✓ инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- ✓ компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие със СС32:

- ✓ Финансови активи, държани за търгуване;
- ✓ Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- ✓ Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- ✓ Обявени за продажба;

Предприятието признава финансовия актив или финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента. Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци, мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване предприятието оценява по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

3.1. Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС27.