БПС 14 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2010 година

БПС 14 ЕООД

Съдържание

Обща информация i

Доклад за дейността ii

Отчет за общия всеобхватен доход 3

Отчет за финансовото състояние 4

Отчет за промените в собствения капитал 5

Отчет за паричните потоци 6

Пояснителни бележки 7-34

Управители

Христо Москов
Ангел Гяуров

Адрес

Бизнес Парк София
Сграда 8, вх. А, ет. 7
ж.к. Младост 4
София 1766, България

Правен консултант

Мариана Тодорова

Обслужващи банки

Юробанк и Еф Джи България АД

БПС 14 ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2010 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз. Съгласно Закона за Счетоводството този финансов отчет не подлежи на одит.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на БПС 14 ЕООД („Дружеството") включва придобиване на инвестиционни имоти и последващото им отдаване под наем. През ноември 2008 г. Дружеството въвежда в експлоатация сграда 14 на територията на Бизнес Парк София и започва активното й отдаване под наем. Дружеството има сключени договори с наематели за оперативен лизинг на офисни части, складови помещения и паркоместа, находящи се в сграда 14. Във връзка със сключените договори за оперативен лизинг, Дружеството предоставя на наемателите услуги по поддръжка, охрана и управление на наемните площи.

Резултати за текущия период

Дружеството е реализирало нетна печалба за годината в размер на 116 хиляди лева за 2010 г. Основна причина за натрупаната загуба от 2009 са разходите за лихви по банкови заеми, получени от БПС 14 с цел придобиване и изграждане на инвестиционен имот - сграда 14 и придобиване на инвестиция в дъщерно дружество – София Шелтър Пропъртиз ЕООД, както и разходи по последваща оценка на финансови инструменти – СУАП.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2010 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Ес Ес Пи Малта Лимитид, дружество, надлежно учредено и съществуващо в съответствие със законите на Малта.

Ефективно внесеният капитал е в размер на 8,802 хиляди лева.

Инвестиции

На 13 юни 2008 г. БПС 14 ЕООД придобива 100% дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД. В резултат на световната икономическа криза, засегнала значително пазара на недвижими имоти и поради факта, че сключените договори с наематели на сграда 1А , собственост на дъщерното дружество изтичат в края на 2010 г.-2011 г., Дружеството е оценило, че са на лице фактори за обезценка на инвестицията в дъщерното дружество. След направения тест през 2008, инвестицията в София Шелтър Пропъртиз ЕООД е обезценена до нейната възстановима стойност, което е довело до признаване на загуба от обезценка в размер на 385 хиляди лева.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2011 г.

- Покриване на натрупана загуба от 792 хиляди лева за предходни години;
- Повишаване качеството на предоставяните на наемателите услуги;
- Повишаване на събираемостта на вземанията от наематели във връзка с предоставяните услуги.

БПС 14 ЕООД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, БПС 14 ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Управители на Дружеството са Христо Москов и Ангел Гяуров.

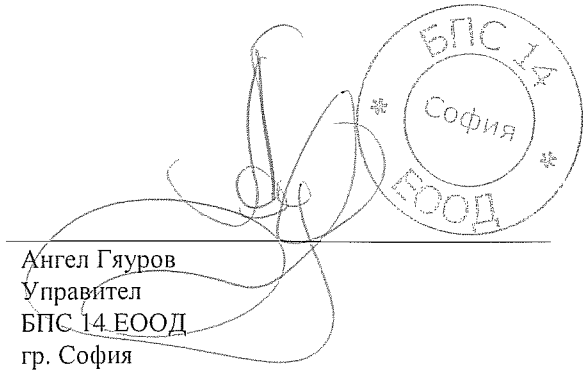
Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2010 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.



Ангел Гяуров
Управител
БПС 14 ЕООД
гр. София
31 март 2011 г.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ОБЩИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
Брутни приходи от наеми		1,257	1,138
Амортизация на инвестиционни имоти	5	(709)	(697)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	3.1	(264)	(233)
Загуби от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		**284**	**208**
Загуба от обезценка на инвестиция в дъщерно дружество	6		-
Административни разходи		(21)	(19)
Други приходи		4	-
Други разходи	3.2	(3)	(25)
Други загуби (нетно)		**(20)**	**(44)**
Финансови приходи	3.3	676	250
Финансови разходи	3.4	(838)	(692)
Финансови разходи (нетно)		**(162)**	**(442)**
Печалба преди данъци		**102**	**(278)**
Приход от данък върху дохода	4	14	(16)
Загуба за годината		**116**	**(294)**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		**116**	**(294)**

Ангел Гяуров
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управите

Христо Москов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 31 март 2011 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	5	11,731	12,489
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	4,113	4,113
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	14	4,083	3,829
Разходи за бъдещи периоди	8	363	712
Отсрочен данъчен актив	4	88	54
		20,378	**21,197**
Краткотрайни активи			
Материални запаси		2	3
Търговски и други вземания	7	86	39
Разходи за бъдещи периоди	8	189	18
Парични средства и краткосрочни депозити	9	460	70
		737	**130**
ОБЩО АКТИВИ		**21,115**	**21,327**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	10	8,802	8,802
Натрупана загуба		(792)	(927)
		8,010	**7,875**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	11	12,092	12,559
Други финансови пасиви	13	18	18
Дериватив (Лихвен СУАП)	11.1	376	191
		12,486	**12,768**
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	11	494	493
Други финансови пасиви		43	116
Задължения към свързани лица	14	16	22
Търговски и други задължения	12	66	53
		619	**684**
Общо пасиви		**13,105**	**13,452**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**21,115**	**21,327**

Ангел Гяуров
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управите

Христо Москов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 31 март 2011 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал (Бележка 10)	Натрупана загуба	Общо
На 1 януари 2009 г.	**8,802**	**(633)**	**8,169**
Загуба за годината	-	(294)	(294)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**-**	**(294)**	**(294)**
На 31 декември 2009 г	**8,802**	**(927)**	**7,875**
На 1 януари 2010 г.	**8,802**	**(908)**	**7,894**
Печалба за годината	-	116	116
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	**-**	**(792)**	**8,010**
На 31 декември 2010 г.	**8,802**	**(792)**	**8,010**

Ангел Гяуров
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управите

Христо Москов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 31 март 2011 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

БПС 14 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Финансов резултат за периода преди данъци		102	(278)
Корекции за равнение на загубата преди данъци с нетните парични потоци			
Непарични:			
Амортизация на инвестиционни имоти	5	709	697
Приходи от лихви	3.3	(676)	(250)
Разходи за лихви		653	692
Корекции в оборотния капитал:			
Увеличение на материални запаси		1	-
Увеличение на търговските и други задължения		(48)	(860)
Печалби/загуби от оценка на лихвен суап		185	-
Увеличение на други финансови пасиви		(73)	-
Намаление/(Увеличение) на търговски и други вземания		3	222
Увеличение на разходите за бъдещи периоди		165	(57)
Нетни парични потоци, получени от/(използвани за) оперативна дейност		**1,021**	**166**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на машини и съоръжения		(3)	(59)
Постъпления от продажба на машини и съоръжения		52	-
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица			(239)
Получени лихви		4	11
Нетни парични потоци, използвани за инвестиционна дейност		**53**	**(287)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Внесен основен капитал			-
Постъпления от получени лихвоносни заеми от банки			(1,914)
Изплатени девиденти		418	-
Изплатени дългосрочни заеми		(475)	-
Платени лихви		(627)	(261)
Нетни парични потоци, получени от финансова дейност		**(684)**	**(2,175)**
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		**390**	**(2,296)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		**70**	**2,366**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември		**460**	**70**

Ангел Гяуров
За „София Шелтър Пропъртиз" ЕООД
Управител

Христо Москов
За „Арко Риъл Естейт Мениджмънт" ЕООД
Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на Дружеството на 31 март 2011 г.
Пояснителните бележки от страница 7 до страница 34 са неразделна част от финансовия отчет.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

БПС 14 ЕООД („Дружеството" или БПС 14) е учредено на 2 август 2007 г., по реда и при условията на Търговския закон, за неограничен срок. Дружеството е вписано в Търговския регистър с Решение №1 от 3 септември 2007 г. по ф.д. 13419/2007 на Софийски градски съд, партиден №123955.

БПС 14 ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище Република България. Адресът на управление на Дружеството е гр. София 1766, жк. Младост 4, Бизнес Парк София сграда 8, вход А, етаж 7.

Основният предмет на дейност на Дружеството е изграждане, реконструкция, покупка и управление на недвижими имоти.

Към 31 декември 2009 г. едноличен собственик на капитала на Дружеството е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта, дружество, надлежно учредено и съществуващо в съответствие със законите на Малта, вписано под №С41967, с адрес 259 Сейнт Пол Стрийт, Валета, VLT 1213.

Крайна компания – майка е Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови.

Финансовият отчет на БПС 14 ЕООД за 2010 г. е одобрен за издаване от управителите на 31 март 2011 г.

2. База за изготвяне

Настоящият финансовият отчет е изготвен на база на историческа цена. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на БПС 14 ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Този финансов отчет е индивидуалният отчет на БПС 14 ЕООД, където инвестицията в дъщерното предприятие е представена по цена на придобиване, намалена с начислената обезценка.

Съгласно чл. 37д. от Закона за счетоводството, БПС 14 ЕООД следва да изготви и представи консолидиран финансов отчет. Дружеството е изготвило и представило консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и изискванията на Закона за счетоводството за годината, приключваща на 31 декември 2010 г. Този отчет е одобрен за издаване от управителите на 31 март 2011 г.

2. База за изготвяне (продължение)

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Стандарти и разяснения, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2010:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО, приет от ЕС на 25 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации, приет от ЕС на 3 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни условия за освобождаване на дружества, прилагащи МСФО за първи път, приети от ЕС на 23 Юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции - групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства, приети от ЕС на 23 Март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, приети от ЕС на 3 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване относно позиции, отговарящи на критериите да бъдат определени като позиции за хеджиране, приети от ЕС на 15 Септември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на редица стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2009)", произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 16 Април 2009, приет от ЕС на 23 Март 2010 (МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9 и КРМСФО 16), с цел основно отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 23 Март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2010);

- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги, приет от ЕС на 25 Март 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 30 март 2009);

- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот, приет от ЕС на 22 Юли 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, приет от ЕС на 4 Юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);

- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците, приет от ЕС на 26 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009);

- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти, приет от ЕС на 27 Ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за държавни предприятия и разясняване на определението за свързано лице, приети от ЕС на 19 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: „Представяне" - отчитане на емисии на права, приети от ЕС на 23 Декември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Февруари 2010);

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Ограничени условия за освобождаване от изискванията на МСФО 7 за оповестяване на сравнителна информация от дружествата, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 Юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Юли 2010);

- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащане на минимално изискване за финансиране, приети от ЕС на 19 Юли 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);

- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти, приет от ЕС на 23 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1юли 2010).

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.1. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – трансфериране на финансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);

- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода - отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Януари 2012);

- Изменения на различни стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2010)" произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 Май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (повечето изменения са приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2011).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

2.2. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които оказват влияние. Действителните резултати могат да се различават от предположенията.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки (продължение)

Неотменими ангажименти по оперативни лизинги – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на офиси, паркоместа и складове в притежавания от него инвестиционен имот. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Дружеството, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 14.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Полезни животи на инвестиционни имот и стопански инвентар

Финансовото отчитане на инвестиционните имоти и стопански инвентар включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Информация за полезните животи на активите е представена в Бележка 5.

Обезценка на вземания

Дружеството използва коректива сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот; или (д) край на строителството или разработването, за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Подобрения върху земя	10
Сгради	40
Машини и съоръжения	3.33
Подобрения във връзка с отдаване под наем	2.75

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на инвестиционни имоти се класифицират в отчета за доходите в „Приходи от наеми и свързани с тях услуги".

Стопански инвентар

Стопанския инвентар се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от стопанския инвентар, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Разходите за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Стопанския инвентар се отписва при продажбата им или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.
Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на стопанския инвентар. В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на стопанския инвентар. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на стопанския инвентар се класифицират в отчета за доходите като „Административни разходи".

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Дружеството оценява дали полезният живот на нематериалния актив е ограничен.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Амортизационният период и методът за амортизация за нематериален актив с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод, както това е уместно, и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериални активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбата или загубата, възникнала при отписването на даден нематериален актив, се измерва като разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход за периода на отписване.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата, се определя чрез използването на подходящ модел за оценка.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

За всички финансови активи към края на всеки отчетен период, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Дружеството класифицира финансовите си активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирала да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финановите активи на Дружеството включват инвестиции в дъщерни предприятия, парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания и предоставени заеми.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови активи зависи от класификацията им както следва:

Инвестиции в дъщерни предприятия

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване (съгласно МСС 27). Допълнителна инфорчация е представена в Бележка 6

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на коректива сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като получени заеми и други привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството класифицира финансовите пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, а по отношение на получени заеми и привлечени средства, по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови пасиви зависи от класификацията им както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Други нелихвоносни финансови пасиви

Другите нелихвоносни финансови пасиви се състоят от получени депозити от наематели. При първоначалното им признаване, тези пасиви се отчитат по справедлива стойност, определена като настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Ефектът от дисконтирането Дружеството признава в печалби или загуби при прилагане метода на ефективния лихвен процент. Разликата между номиналната стойност на другите нелихвоносни финансови пасиви и тяхната справедлива стойност се отчита в печалби или загуби, с изключение на получените депозити от наемателите. В този случай, разликата се третира като допълнителни вноски от наемателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалби или загуби на линейна база, за срока на лизинговите договори.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с отчисления за обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиването и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

Деривативни финансови инструменти

Дружеството използва деривативни финансови инструменти като лихвен суап, за хеджиране на риска от промени в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен девривативният договор. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна или като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективна, се отчита в друг всеобхватен доход, докато неефективната част се признава в приходи и разходи.

Справедливата стойност на лихвения суап се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансовия актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отписване на финансови активи и пасиви (продължение)

Финансови активи (продължение)

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции от едноличния собственик.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

(а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;

(б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;

(в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;

(г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;

- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингодател

Лизингов договор, при който Дружеството запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Началните преки разходи, извършени от Дружеството, във връзка с договарянето и уреждането на договорите за оперативен лизинг се отчитат като разходи за бъдещи периоди в консолидирания отчет за финансовото състояние и се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинговия договор на същата база както приходите от наем (линейна база).

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми

Приходите от наеми по договори за оперативен лизинг се признават на линейна база за срока на лизинга. Стимули по лизинг, предоставени при сключване на нов или подновяване на съществуващ лизингов договор се отчитат като разходи за бъдещи периоди и се признават в отчета за доходите като намаление на „Брутните приходи от наеми" на линейна база, за срока на лизинга.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя на база проучване за извършената работа. Не се признават приходи ако съществува значителна несигурност относно получаването на дължимото възнаграждение. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалбата или загубата.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края но отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

Отсрочен данък върху доходите (продължение)

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка дата на баланса и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Разходи и приходи

3.1. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2010	2009
Начални преки разходи по оперативен лизинг (Бележка 8)	(183)	(164)
Намаляване на начални преки разходи поради отказал се наемател	-	95
Управление и поддръжка, нетно	(6)	(128)
Административно обслужване	(74)	(24)
Други	(1)	(12)
	(264)	**(233)**

3.2. Други разходи

	2010	2009
Консултантски и одиторски услуги	(1)	(21)
Други услуги	(2)	(4)
	(3)	**(25)**

3.3. Финансови приходи

	2010	2009
Приходи от дивиденти	418	-
Предоставени заеми на свързани лица (Бележка 14)	254	239
Банкови сметки и депозити	4	11
	676	**250**

3.4. Финансови разходи

	2010	2009
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Получени заеми от банки	(634)	(486)
Получени заеми от свързани лица (Бележка 14)	(5)	-
Други финансови пасиви (Бележка 13)	(13)	(13)
Нереализирана загуба от лихвен суап (Бележка 11.3)	(184)	(191)
Отрицателни курсови разлики	(1)	(1)
Други финансови разходи	(1)	(1)
	(838)	**(692)**

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

4. Данък върху доходите

Основните компоненти на прихода от данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2010 г. и 2009 г. са:

	2010	2009
Разход за текущ данък върху дохода	-	-
Приход/Разход по отсрочени данъци	14	(16)
Приход от данък върху доходите, отчетен в отчета за доходите	**14**	**(16)**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2010 г. е 10% (2009 г.: 10%). През 2011 г., приложимата данъчна ставка е 10%.

Равнението между прихода от данък върху доходите и счетоводната загуба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2010 г. и 2009 г., е представено по – долу:

	2010	2009
Счетоводна печалба преди данъци	102	(278)
Приход / разход от данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2009 (2008 г.: 10%)	14	(16)
Приход за данък върху доходите (при ефективна данъчна ставка от 10%)	**116**	**(294)**

Отсрочените данъци към 31 декември 2010 г. и 31 декември 2009 г. са свързани с следното:

	Начално салдо: активи/(пасиви)	Резултат печалба/загуба	Крайно салдо: Активи/(Пасиви)
2010			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(18)	(15)	(33)
Обезценка на инвестиция в дъщерно предприятие	39	-	39
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	-	37	37
Начислени разходи	12	-	12
Загуба за пренасяне	21	12	33
	54	34	88
2009			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(1)	(17)	(18)
Обезценка на инвестиция в дъщерно предприятие	39	-	39
Начислени разходи	12	-	12
Загуба за пренасяне	21	-	21
	71	(17)	54

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 33 хиляди лева загуба за пренасяне. Ръководството очаква тези загуби да бъдат използвани изцяло в законоустановения срок от 5 години.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

5. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти
Отчетна стойност	
На 1 януари 2009 г.	13,185
Придобити	59
Трансфери към инвестиционни имоти	
На 31 декември 2009 г.	**13,244**
На 1 януари 2010 г.	13,244
Придобити	3
Продадени	(55)
На 31 декември 2010 г.	**13,192**
Амортизация	
На 1 януари 2008 г.	(57)
На 1 януари 2009 г.	(698)
Отписана амортизация през годината	3
Начислена амортизация за годината	(709)
На 31 декември 2010г.	**(1,461)**
Балансова стойност	
На 31 декември 2009 г.	**12,489**
На 31 декември 2010 г.	**11,731**

Към 31 декември 2010 г. инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков заем от 19 февруари 2008 г. (Бележка 11).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на 30 Ноември 2009 от независим оценител и възлиза на 17,603 хил. лв. и се базира на приходния метод. Ръководството е преразгледало оценката на независимите оценители и вярва,че към края на отчетния период тя не се различава съществено от справедливата стойност на инвестиционните имоти, определена от независим оценител.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

6. Инвестиции в дъщерни дружества

На 13 юни 2008 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, България, което притежава и отдава под наем офис площи и парко места част от сграда 1А на територията на Бизнес Парк София. Цената на придобиване на инвестицията в дъщерното дружество е в размер на 4,498 хиляди лева. Тя включва покупна цена на 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД в размер на 4,494 хиляди лева и допълнителни разходи, пряко свързани с придобиването – 4 хиляди лева.

В резултат на световната икономическа криза, засегнала значително пазара на недвижими имоти и поради факта, че сключените договори с наематели на сграда 1А, собственост на дъщерното дружество изтичат в края на 2010 г. - 2011 г., през 2008 Дружеството е оценило, че са на лице фактори за обезценка на инвестицията в дъщерното дружество.

	2008
Отчетна стойност на инвестицията в дъщерното дружество	4,498
Обезценка на инвестицията в дъщерното дружество	(385)
Балансова стойност на инвестицията в дъщерното дружество	**4,113**

7. Търговски и други вземания

	2010	2009
Търговски вземания	86	38
Платени аванси	-	1
	86	**39**

Търговските вземания не са лихвоносни и обикновено са със срок на плащане от пет дни.

Търговските вземания са заложени като обезпечение по получени лихвоносни заеми от банки (Бележка 11).

Към 31 декември 2010 г. няма просрочени търговски вземания.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

8. Разходи за бъдещи периоди

	2010	2009
Дългосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	363	712
	363	**712**
Краткосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	182	16
Застраховки	7	2
	189	**18**

	2010	2009
Начални преки разходи по оперативни лизинги		
На 1 януари	728	670
Извършени начални преки разходи през годината	-	222
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 3.1)	(183)	(164)
На 31 декември	**545**	**728**

9. Парични средства и краткосрочни депозити

	2010	2009
Краткосрочни депозити	320	-
Парични средства в банкови сметки	139	70
Парични средства в брой	1	-
	460	**70**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Те се олихвяват по договорени лихвени проценти. Краткосрочните депозити могат да бъдат изтеглени от Дружеството при поискване.

10. Основен капитал

Към 31 декември 2010 г. и 2009 г. основният капитал на Дружеството е както следва:

	Брой дяла	Стойност (хиляди лева)
Дружествени дяла по 10 лева номинална стойност, всеки	880,201	8,802
	880,201	**8,802**

Основният капитал по-горе е изцяло платен. Едноличният собственик Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта е записал още 377,229 дяла с обща сстойност 3,772 хил.лв., които не са внесени към 31 Декември 2010. През 2011 регистрираният, но невнесен капитал ще бъде намален.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

11. Лихвоносни заеми

	Ефективен лихвен процент %	Падеж	2010	2009
Краткосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,200 хиляди евро	1 месечен Euribor +2.3 %	февруари 2011 г.	366	368
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер на 1,770 хиляди евро	1 месечен Euribor +2.2 %	февруари 2011 г.	128	125
Общо краткосрочни лихвоносни заеми			**494**	**493**
Дългосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер на 5,200 хиляди евро	1 месечен Euribor +2.3 %	февруари 2018 г.	9,007	9,353
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер на 1,770 хиляди евро	1 месечен Euribor +2.2 %	февруари 2015 г.	3,085	3,206
Общо дългосрочни лихвоносни заеми			**12,092**	**12,559**

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

11. Лихвоносни заеми (продължение)

(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,200 хиляди евро (10,170 хиляди лева)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира до 75% от разходите по придобиването и изграждането на инвестиционния имот сграда 14 в Бизнес Парк София, София. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционния имот, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на отделни обекти от имота или наем на цялата сграда, както и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасява на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми за оставащия период.

(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 1,770 хиляди евро (3,462 хиляди лева)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира до 80% от разходите по придобиването на 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, България, притежаващо сграда 1А в Бизнес Парк София, София (Бележка 6). Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху имота на дъщерното дружество, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг на отделни обекти от имота или наем на цялата сграда и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасява на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми за оставащия период.

Инвестиционните банкови заеми (1) и (2) могат да бъдат обявени за изискуеми от банката-кредитор, ако някое от специфичните ограничителни условия по договорите не е спазено. Най-съществените ограничителни условия по договорите са следните:

- Коефициент на обслужване на дълга, представляващ размера на паричния поток, позволяващ покритие на годишните плащания по лихви и главници по заеми, не по-нисък от 1.2;
- Коефициент за покритие на дълга не повече от 75% по заем (1) и не повече от 80% по заем (2).

Дружеството е спазило всички ограничителни условия по договорите за заеми към 31 декември 2010 г. Допълнителна информация е представена в Бележка 16.

11.1 Деривативни финансови инструменти

	2010	2009
	BGN'000	*BGN'000*
Пасив по лихвен суап, признат в отчета за финансовото състояние	376	191
	376	191

На 13 Август 2009 Дружеството е сключило два договора за лихвен суап с Юробанк И Еф Джи България АД. Крайната дата на двата договора е 11 Септември 2014. Номиналната сума по договор (1) е 4,986 хил.лв., а номиналната сума по договор (2) е 1,708 хил.лв. Фиксираният лихвен процент за двата договора, платим от Дружеството, е 2.6 %, а плаващият лихвен процент е едномесечният Юрибор. Справедливата стойност на лихвения суап е определена върху пазарната стойност на подобни деривативни финансови инструменти.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

12. Търговски и други задължения

	2010	2009
Търговски задължения	8	33
Задължения за ДДС и други данъци	23	19
Задължения към свързани лица	30	-
Други задължения	5	1
	66	**53**

Търговски и други задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в срок от 7 до 30 дни.

Задълженията за ДДС и други данъци не са лихвоносни и се уреждат в законово установените срокове.

13. Други финансови пасиви

Задържани суми за качествено и срочно изпълнение по договори

Съгласно договорите за строителство на сграда 14, Дружеството задържа част от стойността на фактурираните строителни работи като гаранция за качествено и срочно изпълнение на строително-монтажните работи от подизпълнителите. Задържаните суми са безлихвени. Съгласно договорните условия, 50% от задържаните суми за качествено и срочно изпълнение следва да бъдат изплатени на доставчиците след получаване разрешение за ползване, а останалите 50% от задържаните суми за качествено и срочно изпълнение следва да бъдат изплатени в срок от 24 месеца след получаване разрешение за ползване. разрешението за ползване на сграда 14 е получено на 3 ноември 2008 г., следователно към 31 декември 2008 г. половината от задържаните суми за качествено и срочно изпълнение на строително-монтажните работи са изплатени на подизпълнителите, а останалите са с падеж 3 ноември 2010 г. При първоначалното признаване, задържаните суми се оценяват по справедлива стойност, определена като настояща стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент.

	2010	2009
Задържани суми за качествено и срочно изпълнение по договори		
Краткосрочна част	43	116
Получени депозити от наематели		
Дългосрочна част	18	18
	61	**134**

14. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания-майка

Крайната компания-майка на Дружеството е Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови.

Едноличен собственик

Едноличен собственик на Дружеството е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта.

Дъщерно дружество

София Шелтър Пропъртиз ЕООД е изцяло притежавано дъщерно дружество (Бележка 6).

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

14. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Други свързани лица

Бизнес Парк София ЕООД, Бизнес Парк София 2 ЕООД, Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД, Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико, БПС 2 Малта Лимитид, Малта и БПС 14 ЕООД са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови (крайна компания - майка).

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

		Продажби към свързани лица	Покупки от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Други свързани лица				
Бизнес Парк София ЕООД	2010	-	196	13
Бизнес Парк София ЕООД	2009	-	118	22
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2010	-	173	17
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2009	-	-	-
Дъщерно дружество	2009	-	-	-
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2010	14	-	-
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2009	10	8	-
	2010	**14**	**369**	**30**
	2009	**10**	**126**	**22**

С решение на едноличния собственик на Дружеството от 25 юни 2010 натрупаната печалба от 2009 и 2008 г. в размер на 418 хил.лв. е разпределена като дивидент.

Заеми получени от/на предоставени на свързани лица

		Разходи за лихви	Приходи от лихви	Суми, дълж. от свърз. лица	Суми, дълж. на свърз. лица
Заеми получени от/на свързани					
Дъщерно дружество					
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2010	5	-	-	16
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2009	-	-	-	-
Други свързани лица					
БПС 2 Малта Лимитид	2010		36	1,601	
БПС 2 Малта Лимитид	2009	-	40	1,565	-
Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън	2010		218	2,482	
Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън	2009	-	199	2,264	-
	2010	**5**	**254**	**4,083**	**16**
	2009	**-**	**239**	**3,829**	**-**

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

14. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Получени заеми от свързани лица

София Шелтър Пропъртиз ЕООД

През 2010 г., Дружеството е получило необезпечен заем от София Шелтър Пропъртиз ЕООД в размер на 430 хиляди лева. Ефективният лихвен процент е 1 месечен Euribor +2.3 %. Заемът е частично погасен през юни 2010 г. срещу получен дивидент от дъщелното дружество. Към 31 декември 2010 непогасената част от заема е в размер на 16 хиляди лева, от които 11 хил.лева главница и 5 хил. лева начислени през годината лихви.

Предоставени заеми на свързани лица

БПС 2 Малта Лимитид, Малта

През 2008 г., Дружеството е предоставило необезпечен заем на БПС 2 Малта Лимитид, Малта в размер на 750 хиляди евро (1,447 хиляди лева). Лихвеният процент е едномесечен Юрибор плюс надбавка от 1.8%. Съгласно подписано споразумение през 2009 крайният срок на погасяване на заема е 12 май 2013. Начислената лихва се капитализира в края на всяка година.

Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико

През 2008 г., Дружеството е предоставило необезпечен заем на Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико в размер на 1,000 хиляди евро (1,956 хиляди лева). Лихвеният процент е 9.5%. Падежът на заема е 30 май 2015 г.

Условия на сделките със свързани лица

Покупките от свързани лица и получените/предоставени заеми се извършват по договорни цени. Неиздължените салда в края на годината са безлихвени (с изключение на оповестените по-горе заеми) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2010 г. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

15. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на офиси, търговски площи, паркоместа и складови помещения. Те са със среден срок 5 години и с опция за подновяване или удължаване. Лизинговите договори не съдържат клауза за прехвърляне на собствеността в края на договорения срок или опция за закупуване.

Към 31 декември 2010 г. бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг, са както следва:

	2010	2009
До една година	1,231	1,256
От една до пет години	4,577	3,735
	5,808	**4,992**

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват заеми от банки, други финансови пасиви и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци от даден финансов инструмент да варират вследствие на промени в пазарните лихвени проценти. Дружеството управлява своя лихвен риск породен от получени/предоставени заеми чрез комбинация от фиксирани и плаващи лихвени проценти, хеджиране на риска чрез СУАП операции и като следи редовно експозициите си.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез месечни предплащания и предоставени депозити от наемателите

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2010 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Търговски и други задължения	-	23	13	-	-	36
Други финансови пасиви	-	-	43	18	-	61
Получени лихвоносни заеми от банки	-	582	372	6,909	7,268	15,131
Задължения към свързани лица	-	30	16	-	-	46
Общо	**-**	**635**	**444**	**6,927**	**7,268**	**15,274**

Към 31 декември 2009 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Търговски и други задължения	-	53	-	-	-	53
Други финансови пасиви	-			134	-	134
Получени лихвоносни заеми	-	577	534	4,291	11,248	16,650
Задължения към свързани	-	22	-	-	-	22
Общо	**-**	**652**	**534**	**4,425**	**11,248**	**16,859**

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Валутен риск

Дружеството извършва покупки в лева и евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Значителните концентрации на кредитен риск в Дружеството са следните:

- 79% от офисната част и 40% от търговската част от притежавания имот са отдадени на оперативен лизинг на един наемател. Кредитният риск е адресиран чрез издадена банкова гаранция в полза на БПС 14 ЕООД с обща сума 165 хиляди лева валидна до 8 октомври 2013 г.

- Вземанията по предоставени заеми са необезпечени и изцяло от свързани лица (Бележка 14) . Кредитният риск се адресира на ниво крайна компания майка.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2010 г.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собственика.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал, по решение на едноличния собственик, да получава и погасява заеми от едноличния собственик, свързани лица и банки.

През 2010 г. Дружеството следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания съгласно сключени договори за инвестиционни банкови заеми. Те се изразяват в съблюдаването на определени финансови показатели, както е оповестено в Бележка 11, между които е коефициент на покритие на дълга (съотношението на заемите към стойността на имотите). Усвоените суми по заема от 5,200 хиляди евро (10,170 хиляди лева) не могат да превишават 75% от стойността на сграда 14, определена като по-ниската сума от разходите за придобиване и изграждане на сградата и стойността на сградата по вътрешна оценка на банката, а съотношението на усвоените суми по заема от 1,770 хиляди евро (3,462 хиляди лева) към стойността на сграда 1А не следва да превишава 80%. Към 31 декември 2010 г. Дружеството изпълнява всички клаузи по договорите за заеми.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Управление на капитала (продължение)

	2010
Заем 5,200 хиляди евро (по номинална стойност)	9,397
Размер на одобрени, но неусвоени суми по заем от 5,200 хиляди евро	-
Общ размер на усвоени суми по заем от 5,200 хиляди евро (по номинална стойност) (1)	9,397
Оценка на имота на БПС 14 ЕООД за целите на договора за заем (2)	17,603
Съотношение (1) спрямо (2)	**53.38%**
Заем 1,770 хиляди евро (по номинална стойност)	3,220
Размер на одобрени, но неусвоени суми по заем от 1,770 хиляди евро	-
Общ размер на усвоени суми по заем от 1,770 хиляди евро (по номинална стойност) (1)	3,220
Оценка на имота на София Шелтър Пропъртиз ЕООД за целите на договора за заем (2)	4,303
Съотношение (1) спрямо (2)	**74.83%**

17. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува" в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на БПС 14 ЕООД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

18. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителна корекция и/или оповестяване във финансовия отчет на Дружеството.



BUSINESS PARK SOFIA

SYNERGY AT WORK

БПС 14 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА, ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2010

БПС 14 ЕООД

Съдържание

Обща информация

Годишен доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Консолидиран отчет за всеобхватния доход 1
Консолидиран отчет за финансовото състояние 2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал 3
Консолидиран отчет за паричните потоци 4

Пояснителни бележки към консолидирания финансов отчет ..... 5 - 32

БПС 14 ЕООД

Обща информация

Управители

Ангел Гяуров
Христо Москов

Адрес

Бизнес Парк София
Сграда 8, вх. А, ет. 7
ж.к. Младост 4
София 1766
България

Правен консултант

Мариана Тодорова

Обслужващи банки

И Еф Джи Юробанк България АД

Одитор

Делойт Одит ООД
Бул. Александър Стамболийски 103
София 1303
България

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2010

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и консолидиран финансов отчет към 31 декември 2010, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). Този консолидиран финансов отчет е одитиран от Делойт Одит ООД.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Основната дейност на БПС 14 ЕООД (БПС 14 или компанията-майка) и неговото дъщерно дружество София Шелтър Пропъртиз ЕООД (Групата) включва придобиване и изграждане на инвестиционни имоти и последващото им отдаване под наем. През ноември 2008 БПС 14 въвежда в експлоатация сграда 14 на територията на Бизнес Парк София и започва активното и отдаване под наем. София Шелтър Пропъртиз ЕООД има сключени договори с наематели за оперативен лизинг на офисни части, складови помещения и гаражи, намиращи се в сграда 1А. В допълнение, София Шелтър Пропъртиз ЕООД има сключени договори с наематели за финансов лизинг на оборудване.

Резултати за текущия период

За 2010 Групата е реализирала нетна загуба от 181 хил. лв. след данъчно облагане. Основна причина за тази загуба са разходите за лихви по банкови заеми, получени от БПС 14 с цел придобиване и изграждане на сграда 14 и придобиване на инвестиция в дъщерното дружество, както и ефекта от справедливата оценка на лихвен суап.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2010 едноличен собственик на капитала на Групата е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта, дружество, надлежно учредено и опериращо в съответствие със законите на Малта, вписано под № С41967, с адрес 259 Сейнт Пол Стрийт, Валета, VLT 1213.

БПС 14 ЕООД е регистрирано с основен капитал 12,547 хил. лв., от които са внесени 8,802 хил. лв. През 2011 собственият капитал на Дружеството ще бъде намален със стойността на регистрираните, но неплатени дялове и едноличният собственик на капитала ще бъде освободен от задължението си за внасяне на тези дялове.

Инвестиции

БПС 14 ЕООД притежава капиталова инвестиция в София Шелтър Пропъртиз ЕООД, придобита през 2008. БПС 14 ЕООД притежава 100% от дяловете на това дружество.

ЦЕЛИ НА ГРУПАТА ЗА 2011

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2011:

- Покриване на натрупана загуба от 947 хил. лв. за предходни години;
- Повишаване качеството на предоставяните на наемателите услуги;
- Повишаване на събираемостта на вземанията от наематели във връзка с предоставяните услуги.

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в Република България, БПС 14 ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Управители на Дружеството са Христо Москов и Ангел Гяуров.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към края на годината, финансовото й представяне и паричните й потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към и за годината, приключваща на 31 декември 2010 и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ангел Гяуров
Управител

31 март 2011

БПС 14 София ЕООД

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2010

Deloitte.

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stambolijski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel: +359 (2) 80 23 300
Fax: +359 (2) 80 23 350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул."Ал.Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 80 23 300
Факс: +359 (2) 80 23 350

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
БПС 14 ЕООД

Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на БПС 14 ЕООД и неговото дъщерно дружество (общо „Групата"), включващ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010, консолидирани отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на консолидирани финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран 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 спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидираният финансов отчет не съдържа съществени грешки.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет от страна на Групата, 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 Групата. 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 в консолидирания финансов отчет.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делойт Туш Томацу Лимитид и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/za_nas.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

Мнение

По наше мнение, консолидираният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2010, както и получените финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен консолидиран доклад за дейността на Групата съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения консолидиран доклад за дейността на Групата. Консолидираният доклад за дейността, изготвен от ръководството, не е част от консолидирания финансов отчет. Историческата финансова информация, представена в консолидирания доклад за дейността на Групата, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2010, изготвен в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на консолидирания доклад за дейността на Групата от 31 март 2011, се носи от ръководството на Групата.

Делойт Одит ООД

Делойт Одит ООД

Специализирано одиторско предприятие София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор

София
31 март 2011

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2010
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
Брутни приходи от наеми		1,532	1,481
Амортизация на инвестиционни имоти	5,6	(824)	(814)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	3.1	(344)	(276)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		**364**	**391**
Административни услуги	3.2, 6	(42)	(31)
Други приходи		15	25
Други разходи	3.3	(4)	(33)
Други разходи (нетно)		**(31)**	**(39)**
Финансови приходи	3.4	280	274
Финансови разходи	3.5	(836)	(696)
Финансови разходи (нетно)		**(556)**	**(422)**
Загуба преди данъци		**(223)**	**(70)**
(Разход) / Приход от данък върху дохода	4	42	(66)
Загуба за годината		**(181)**	**(136)**
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		**(181)**	**(136)**

Ангел Гяуров
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Христо Москов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

31.03.2011 "Делойт Одит" ООД София Рег. №033

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31 декември 2010
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	5	15,410	16,283
Стопански инвентар	6	10	12
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	16	4,083	3,829
Вземания по финансов лизинг	9	1	26
Разходи за бъдещи периоди	8	363	712
Общо дълготрайни активи		**19,867**	**20,862**
Краткотрайни активи			
Материални запаси		2	3
Търговски и други вземания	7	111	71
Вземания по финансов лизинг	9	25	21
Разходи за бъдещи периоди	8	193	19
Парични средства и краткосрочни депозити	10	936	777
Общо краткотрайни активи		**1,267**	**891**
ОБЩО АКТИВИ		**21,134**	**21,753**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	11	8,802	8,802
Натрупана загуба		(947)	(766)
Общо собствен капитал		**7,855**	**8,036**
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	12	12,092	12,559
Деривативни финансови инструменти	13	376	191
Други финансови пасиви	15	62	68
Отсрочен данъчен пасив	4	128	181
Общо дългосрочни пасиви		**12,658**	**12,999**
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	12	494	493
Търговски и други задължения	14, 16	82	104
Приходи за бъдещи периоди		2	5
Други финансови пасиви	15	43	116
Общо краткосрочни пасиви		**621**	**718**
Общо пасиви		**13,279**	**13,717**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**21,134**	**21,753**

Ангел Гяуров
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Христо Москов
За „Арко риълестейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2009
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал (Бележка 11)	Натрупана загуба	Общо
Салдо на 1 януари 2009	8,802	(630)	8,172
Загуба за годината	-	(136)	(136)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	(136)	(136)
Салдо на 31 декември 2009	**8,802**	**(766)**	**8,036**
Загуба за годината	-	(181)	(181)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	(181)	(181)
Салдо на 31 декември 2010	**8,802**	**(947)**	**7,855**

Ангел Гяуров
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Христо Москов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

БПС 14 ЕООД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2010
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2010	2009
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Загуба преди данъци		**(223)**	**(70)**
Корекции за равнение на загубата преди данъци с нетните парични потоци			
Непарични:			
Амортизация на инвестиционни имоти	5	820	814
Амортизация на стопански инвентар	6	2	1
Приходи от лихви	3.4	(280)	(274)
Разходи за лихви	3.5	650	501
Загуба от обезценка на лихвен суап	3.5	185	191
Обезценка на търговски вземания	7	-	1
Корекции в оборотния капитал:			
(Увеличение)/намаление на търговски и други вземания		(40)	226
Намаление на материални запаси		1	-
Намаление на търговските и други задължения		(33)	(870)
Намаление на други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди		(82)	(16)
(Увеличение)/намаление на разходите за бъдещи периоди		159	(58)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		**1,159**	**446**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти	5	(3)	(59)
Постъпления от продажба на активи	5	55	1
Получени лихви		22	29
Нетни парични потоци от/(за) инвестиционна дейност		**74**	**(29)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащания по получени лихвоносни заеми от банки		(473)	(1,935)
Постъпления по договори за финансов лизинг		26	25
Платени лихви		(627)	(480)
Нетни парични потоци, получени от финансова дейност		**(1,074)**	**(2,390)**
Нетно изменение на паричните средства и парични еквиваленти		**159**	**(1,973)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	10	**777**	**2,750**
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	10	**936**	**777**

Ангел Гяуров
За „БПС 14" ЕООД
Управител

Христо Москов
За „Арко риъл естейт мениджмънт" ЕООД
Съставител

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2011.

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 32 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

1 Корпоративна информация

Консолидираният финансов отчет на БПС 14 ЕООД (БПС 14 или компанията – майка) и нейното дъщерно дружество (Групата) за годината, приключваща на 31 декември 2010 е одобрен за издаване от управителите на 31 март 2011.

БПС 14 ЕООД (БПС 14) е учредено на 2 август 2007, по реда и при условията на българския Търговски закон, за неограничен срок. Дружеството е вписано в Търговския регистър с Решение №1 от 3 септември 2007 по ф. д. 13419/2007 на Софийски градски съд, партиден №123955. и със седалище Република България и адрес на управление - гр. София, Бизнес Парк София сграда 8, вход А.

На 13 юни 2008 БПС 14 ЕООД е придобило 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище и адрес на управление - гр. София, ж.к. Младост 4, Бизнес Парк София сграда 8, вход А, етаж 7.

Основният предмет на дейност на Групата е придобиване, изграждане и отдаване под наем на недвижими имоти и стопански инвентар на оперативен и финансов лизинг.

Към 31 декември 2010 едноличен собственик на капитала на Групата е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта, дружество, надлежно учредено и съществуващо в съответствие със законите на Малта, вписано под №С41967, с адрес 259 Сейнт Пол Стрийт, Валета, VLT 1213.

Към 31 декември 2010 крайна компания – майка е Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, Каймански острови.

2.1. База за изготвяне

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на деривативните финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

Консолидираният финансов отчет е представен в български лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляда български лева (хиляди лева), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

База за консолидация

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на БПС 14 ЕООД и неговото дъщерно дружество, изготвени към 31 декември 2010. Финансовият отчет на дъщерното дружество се изготвя за същия отчетен период, както този на компанията - майка, и при прилагането на еднакви счетоводни политики.

Дъщерното дружество се консолидира напълно от датата на придобиване, представляваща датата, на която БПС 14 получава контрол и продължава да се консолидира до датата, на която този контрол престане да съществува.

Всички вътрешногрупови салда, приходи и разходи, както и нереализирани печалби и загуби, които са резултат от вътрешногрупови сделки се елиминират изцяло.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са влезли в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2010:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО, приет от ЕС на 25 ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации, приет от ЕС на 3 юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни условия за освобождаване на дружества, прилагащи МСФО за първи път, приети от ЕС на 23 юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции - групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства, приети от ЕС на 23 март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, приети от ЕС на 3 юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване относно позиции, отговарящи на критериите да бъдат определени като позиции за хеджиране, приети от ЕС на 15 септември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на редица стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2009)", произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 16 април 2009, приет от ЕС на 23 март 2010 (МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9 и КРМСФО 16), с цел основно отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката, приети от ЕС на 23 март 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги, приет от ЕС на 25 март 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 30 март 2009);
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот, приет от ЕС на 22 юли 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, приет от ЕС на 4 юни 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците, приет от ЕС на 26 ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009);
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти, приет от ЕС на 27 ноември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не води до промени в счетоводните политики на Групата.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия консолидиран финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за държавни предприятия и разясняване на определението за свързано лице, приети от ЕС на 19 юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: „Представяне" - отчитане на емисии на права, приети от ЕС на 23 декември 2009 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Февруари 2010);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Ограничени условия за освобождаване от изискванията на МСФО 7 за оповестяване на сравнителна информация от дружествата, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 30 юни 2010 (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащане на минимално изискване за финансиране, приети от ЕС на 19 юли 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011);

КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти, приет от ЕС на 23 Юли 2010 (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1юли 2010).

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Групата е избрала да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Групата очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовият отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – трансфериране на финансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Юли 2011);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода - отсрочени данъци: възстановимост на активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Януари 2012);
- Изменения на различни стандарти и разяснения „Подобрения на МСФО (2010)" произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 Май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (повечето изменения са приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 Януари 2011).

Групата очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата в периода на първоначалното им прилагане..

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на консолидирани финансов отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, освен приблизителните оценки и предположения, ръководството на Групата е направила следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати в консолидирания финансов отчет.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Неотменими ангажименти по оперативни лизинги – Групата като лизингодател

Групата е сключила договори за лизинг на притежавания от нея инвестиционни имоти. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Групата, договорите се третират като оперативни лизинги. Допълнителна информация е представена в Бележка 9.

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи периоди и други основни източници на несигурност в приблизителните оценки към края на отчетния период, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Полезни животи на инвестиционни имоти, стопански инвентар и нематериални активи.

Счетоводното отчитане на инвестиционните имоти, стопански инвентар и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Групата. Приблизителните оценки за полезния живот са оповестени в Бележка 2.4. Групата прави преглед на тези преценки в края на всеки отчетен период.

Обезценка на трудносъбираеми вземания

Групата използва коригиращ сметка за отчитане на обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти, поради невъзможността на клиентите да извършат необходимите плащания. Ръководството преценява адекватността на тази обезценка на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и други. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към края на отчетния период.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Бизнес комбинации и репутация

Бизнес комбинациите се отчитат като се прилага метода на покупката. Разграничимите придобити активи и поети пасиви и условни задължения в бизнес комбинация се оценяват първоначално по справедливите стойности на датата на придобиването, независимо от степента на каквито и да било малцинствени участия.

Репутация, придобита в бизнес комбинация се оценява първоначално по цена на придобиване, която представлява превишението на цената на придобиване на бизнес комбинацията над дела на Групата в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения. Ако цената на придобиване е по-малка от справедливата стойност на нетните активи на придобитото дъщерно предприятие, разликата се признава директно в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

След първоначалното признаване, репутацията се оценява по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. За целите на теста за обезценка, от датата на придобиването, репутацията се разпределя към всеки обект, генериращ парични потоци или група от обекти, генериращи парични потоци, които се очаква да получат икономическа изгода от синергията на комбинацията, независимо дали други активи или пасиви на придобития бизнес са отнесени към тези обекти или групи от обекти.

Ако репутацията е разпределена към обект, генериращ парични потоци и Групата се освободи от дейност в рамките на този обект, то репутацията, свързана с освобождаваната дейност, се включва в балансовата стойност на дейността при определяне на печалбата или загубата от освобождаването от тази дейност. Репутацията, свързана с освобождаваната дейност се оценява въз основа на относителните стойности на освобождаваната дейност и на оставащите (запазените) дейности от обекта, генериращ парични потоци.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отчитане в чуждестранна валута

Консолидираният финансов отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на дружествата от Групата. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

Амортизация

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Подобрения върху земя	10
Сгради	40
Машини и съоръжения	3.33
Подобрения във връзка с отдаване под наем	2.75

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на инвестиционни имоти се класифицират в консолидирания отчет за всеобхватния доход като Приходи от наеми и свързани услуги, нетно.

Стопански инвентар

Стопанският инвентар се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от стопанския инвентар, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Аналогично, при извършване на основен ремонт, стойността му се признава в отчетната стойност на стопанския инвентар, ако отговаря на критериите за признаване. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Стопанският инвентар се отписва при продажбата си или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизациите се отразяват в консолидирания отчет за всеобхватния доход на база на линейния метод за срока на полезния живот на стопанския инвентар. Земята и разходите за придобиване на дълготрайни активи не се амортизират. Амортизацията се начислява в месеца, в който активът е влязъл в употреба. В края на всеки отчетен периода, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на стопанския инвентар. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на стопанския инвентар се класифицират в отчета за всеобхватния доход като „Административни разходи".

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Нематериални активи (продължение)

Групата оценява дали полезният живот на нематериалния актив е ограничен.

Нематериалните активи с ограничен полезен живот се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Амортизационният период и методът за амортизация за нематериален актив с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод, както това е уместно, и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериални активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбата или загубата, възникнала при отписването на даден нематериален актив, се измерва като разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход за периода на отписване.

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Групата оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Групата определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата, се определя чрез използването на подходящ модел за оценка.

Загубите от обезценка се признават като разходи в консолидирания отчет за всеобхватния доход като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

За всички финансови активи към края на всеки отчетен период, Групата преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Групата определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Групата класифицира финансовите активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Групата се е ангажирала да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финансовите активи на Групата включват парични средства и парични еквиваленти, краткосрочни депозити, търговски и други вземания и предоставени заеми.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи (продължение)

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови активи зависи от класификацията им както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Групата преценява в края на отчетния период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка на активи, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на коригираща сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването. Всяко последващо възстановяване на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Групата няма да може да събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на коригираща сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквивалентни в консолидирания отчет за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като получени заеми и други привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Групата класифицира финансовите пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, а по отношение на получени заеми и привлечени средства, по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Групата включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последваща оценка

Последващата оценка на финансови пасиви зависи от класификацията им както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Други нелихвоносни финансови пасиви

Другите нелихвоносни финансови пасиви се състоят от получени депозити от наематели и задържани суми за качествено и срочно изпълнение на поети задължения за строителство от подизпълнителите. При първоначалното им признаване, тези пасиви се отчитат по справедлива стойност, определена като настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Разликата между номиналната стойност на другите нелихвоносни финансови пасиви и тяхната справедлива стойност се отчита в консолидирания отчет за взеобхватния доход, с изключение на получените депозити от наематели. В този случай, разликата се третира като допълнителни вноски от наематели и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалби или загуби на линейна база, за срока на лизинговите договори.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Групата има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Амортизирана стойност на финансови инструменти

Амортизираната стойност се определя чрез използване на метода на ефективния лихвен процент минус всяко намаление следствие на обезценка и погасявания и/или намаления на главницата. Изчислението се прави като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и разходите по сделката и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент .

Деривативни финансови инструменти

Групата използва деривативни финансови инструменти като лихвен суап, за хеджиране на риска от промени в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен девривативният договор. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна или като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Деривативни финансови инструменти (продължение)

Частта от печалбата или загубата от хеджиращия инструмент, която се определя като ефективна, се отчита в друг всеобхватен доход, докато неефективната част се признава в приходи и разходи.

Справедливата стойност на лихвения суап се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Групата е прехвърлила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Групата нито е прехвърлила, нито е запазила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазила контрола върху него.

Когато Групата е прехвърлила договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлила, нито е запазила в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазила контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансовия актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Групата.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или други подобни), степента на продължаващото участие на Групата е равна на стойността на прехвърления актив, за която Групата може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или други подобни) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Групата е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Групата има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Групата очаква, че някои или всички, необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

(а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;

(б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;

(в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;

(г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, в началото на периода на подновяване или удължаване.

Групата като лизингодател

Лизингов договор, при който Групата запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Началните преки разходи, извършени от Групата, във връзка с договарянето и уреждането на договорите за оперативен лизинг се отчитат като разходи за бъдещи периоди в консолидирания отчет за финансовото състояние и се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинговия договор на същата база както приходите от наем (линейна база).

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

Групата като лизингополучател

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в консолидирания отчет за всеобхватния доход на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степента, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Групата и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми

Приходите от наеми на инвестиционните имоти, класифицирани като оперативен лизинг се признават на линейна база за срока на лизинговия договор. Стимулите по лизинг, предоставени при сключване на нов или подновяване на съществуващ лизингов договор се отчитат като разходи за бъдещи периоди в консолидирания отчет за финансовото състояние и се признават в консолидирания отчет за всеобхватния доход като намаление в приходите от наем на линейна база, за срока на лизинга.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност се определя на база проучване за извършената работа. Не се признават приходи ако съществува значителна несигурност относно получаването на дължимото възнаграждение. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.;

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Групата извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към края на отчетния период.

Отсрочените данъци, свързани със статии, директно признати в собствения капитал/другия всеобхватен доход, се признават директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход, а не в печалба или загуба..

Групата компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в консолидирания отчет за финансовото състояние.

3. Приходи и разходи

3.1. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2010	2009
Начални преки разходи по оперативен лизинг (Бележка 8)	183	164
Административно обслужване и управление и поддръжка, нетно	60	86
Местни данъци и такси	99	109
Възстановени начални преки разходи поради отказ от сделка	-	(95)
Други	2	12
	344	**276**

3.2. Административни разходи

	2010	2009
Възнаграждения	38	26
Амортизация на стопански инвентар (Бележка 6)	2	1
Други разходи	2	4
	42	**31**

3.3. Други разходи

	2010	2009
Консултантски и одиторски услуги	2	28
Други разходи	2	5
	4	**33**

3.4. Финансови приходи

	2010	2009
Лихви по заеми предоставени на свързани лица (Бележка 16)	254	239
Лихви по банкови сметки и депозити	22	29
Лихви по финансов лизинг	4	6
	280	**274**

3.5. Финансови разходи

	2010	2009
Лихви по заеми от банки	633	485
Нереализирана загуба по лихвен суап	185	191
Лихви по други финансови пасиви	16	17
Отрицателни курсови разлики	1	1
Други финансови разходи	1	2
	836	**696**

4. Данък върху доходите

Основните компоненти на прихода / (разхода) за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2010 и 2009 са:

	2010	2009
Разход за текущ данък върху дохода	(11)	(18)
Приход / (Разход) по отсрочени данъци	53	(48)
Приход / (Разход) от данък върху доходите, отчетен в консолидирания отчет за всеобхватния доход	**42**	**(66)**

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2010 е 10% (2009: 10%).

Равнението между прихода за данък върху доходите и счетоводната загуба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2010 и 2009 е представено по-долу:

	2010	2009
Счетоводна загуба преди данъци	(223)	(70)
Приход от данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2010 (2009: 10%)	22	7
Ефект от корекция на данъчната загуба за пренасяне за предходен отчетен период, върху която е признат актив по отсрочени данъци	19	-
Непризнат данъчен актив върху данъчната загуба за текущия период	-	(63)
Разходи, непризнати за данъчни цели и други, нетно	1	(10)
Приход / (разход) за данък върху доходите	**42**	**(66)**
Ефективна данъчна ставка	18.8%	94.3%

Отсрочените данъци към 31 декември 2010 и 2009 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Активи/(Пасиви)	Признати в печалба/загуба	Крайно салдо: Активи/(Пасиви)
2010			
Корекция до справедлива стойност при придобиване на дъщерно дружество	(160)	5	(155)
Ускорена амортизация за данъчни цели	(24)	(20)	(44)
Оценка на лихвен суап	(19)	57	38
Данъчна загуба за пренасяне	22	11	33
	(181)	53	(128)
2009			
Корекция до справедлива стойност при придобиване на дъщерно дружество	(166)	6	(160)
Ускорена амортизация за данъчни цели	(4)	(20)	(24)
Оценка на лихвен суап	-	(19)	(19)
Данъчна загуба за пренасяне	26	(4)	22
Начислени разходи	11	(11)	-
	(133)	(48)	(181)

Данъчните загуби могат да бъдат приспаднати срещу бъдещи облагаеми печалби през петгодишния период, следващ тяхното реализиране. Ръководството е преценило, че данъчните загуби за пренасяне ще могат да бъдат изцяло приспаднати в законоустановения срок. Поради тази причина е признат отсрочен данъчен актив върху тях.

5. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Подобрения във връзка с отдаване под наем	Общо
Отчетна стойност			
На 1 януари 2009	17,070	84	17,154
Придобити	59	-	59
На 31 декември 2009	17,129	84	17,213
Придобити	3	-	3
Отписани	(55)	-	(55)
На 31 декември 2010	**17,077**	**84**	**17,161**
Амортизация и обезценка			
На 1 януари 2009	(101)	(15)	(116)
Начислена амортизация за годината	(783)	(31)	(814)
На 31декември 2009	(884)	(46)	(930)
Начислена амортизация за годината	(793)	(31)	(824)
Отписани	3	-	3
На 31 декември 2010	**(1,674)**	**(77)**	**(1,751)**
Балансова стойност			
На 1 януари 2009	**16,969**	**69**	**17,038**
На 31 декември 2009	**16,245**	**38**	**16,283**
На 31 декември 2010	**15,403**	**7**	**15,410**

Към 31 декември 2010 върху инвестиционните имоти на Групата е учредена първа по ред ипотека като обезпечение по получените банкови заеми (Бележка 12).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на 30 ноември 2009 от независим оценител и възлиза на 21,905 хил. лв. и се базира на приходния метод. Ръководството е преразгледало оценката на независимите оценители и вярва, че към края на отчетния период тя не се различава съществено от справедливата стойност на инвестиционните имоти.

6. Стопански инвентар

	2010	2009
Отчетна стойност		
На 1 януари	14	14
Придобити	-	-
Придобиване на дъщерно дружество (Бележка 1)	-	-
Отписани	-	-
На 31 декември	**14**	**14**
Амортизация		
На 1 януари	(2)	(1)
Начислена амортизация за годината	(2)	(1)
Отписана	-	-
На 31 декември	**(4)**	**(2)**
Балансова стойност		
На 1 януари	**12**	**13**
На 31 декември	**10**	**12**

7. Търговски и други вземания

	2010	2009
Търговски вземания, брутно	99	63
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(1)	-
Търговски вземания, нетно	98	63
Вземания от свързани дружества	4	-
Платени аванси	1	1
Други вземания	8	7
	111	**71**

Търговските и други вземания не са лихвоносни и обикновено, са със срок на плащане от 5 до 30 дни.

Към 31 декември 2010 всички настоящи и бъдещи търговски вземания на Групата са заложени като обезпечение по получени банкови заеми (Бележка 12).

7. Търговски и други вземания (продължение)

Движението в обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Движение
На 1 януари 2009	1
Призната през годината	-
Отписана	1
На 31 декември 2009	1
На 1 януари 2010	-
Призната през годината	-
Отписана	**1**
На 31 декември 2010	1

Към 31 декември 2010 и 2009 възрастовият анализ на търговските вземания, е представен в таблицата по-долу:

			Просрочени, но необезценени				
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2009	102	18	38	17	1	-	28
2008	63	13	30	9	-	-	11

8. Разходи за бъдещи периоди

	2010	2009
Дългосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	363	712
	363	**712**
Краткосрочни		
Начални преки разходи по оперативни лизинги	182	16
Застраховки	11	3
	193	**19**

	2010	2009
Начални преки разходи по оперативни лизинги		
На 1 януари	**728**	**670**
Начални преки разходи през годината	-	222
Начални преки разходи през годината, които се признават в печалбата или загубата за годината (Бележка 3.1)	(183)	(164)
На 31 декември	**545**	**728**

Началните преки разходи по оперативни лизинги представляват задължение на Групата за възнаграждение за успех на лизинговия посредник през 2009. Те се признават за разход за срока на лизинговия договор на същата база както приходите от наеми.

9. Вземания по финансов лизинг

Дъщерното дружество София Шелтър Пропъртиз ЕООД (придобито през юни 2008, както е оповестено в Бележка 17) е лизингодател на мебели и офис оборудване съгласно сключени договори с наемателите (лизингополучателите). Срокът на договорите е 5 години и не са договорени клаузи за прехвърляне на собственост или опция за закупуване на активите в края на договорения срок. Тъй като срокът на лизинговите договори покрива по-голяма част от икономическия живот на активите и в тяхното начало, настоящата стойност на минималните лизингови вноски се равнява почти изцяло на справедливата стойност на отдадените под наем активи, лизинговите договори са класифицирани и отчетени като финансов лизинги. Вземанията по договорите за финансов лизинг са необезпечени и се олихвяват с ефективен лихвен процент от 8%, определен като присъщ на лизинговите договори.

Минимални лизингови постъпления и тяхната настояща стойност са както следва:

	2010	2009
Дългосрочни		
Вземания по финансов лизинг	1	26
	1	**26**
Краткосрочни		
Вземания по финансов лизинг	25	21
	25	**21**

	2009	
	Минимални лизингови постъпления	Настояща стойност на минималните лизингови постъпления
До една година	25	21
От една година до пет години	28	26
Общо минимални лизингови постъпления	53	47
Минус: Финансови приходи	(6)	-
Настояща стойност на минималните лизингови постъпления	**47**	**47**

	2010	
	Минимални лизингови постъпления	Настояща стойност на минималните лизингови постъпления
До една година	27	25
	1	1
Общо минимални лизингови постъпления	28	26
Минус: Финансови приходи	(2)	-
Настояща стойност на минималните лизингови постъпления	**26**	**26**

10. Парични средства и краткосрочни депозити

	2010	2009
Краткосрочни депозити	760	683
Парични средства в банкови сметки	175	94
Парични средства в брой	1	-
	936	**777**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочните депозити са открити със срок от един ден до три месеца, според ликвидните нужди на Групата. Те се олихвяват по договорени лихвени проценти – от 3.15% до 5.05% средно - годишно.

11. Основен капитал

Към 31 декември 2010 и 2009 основният капитал на Групата е както следва:

	Брой дяла	Стойност
Дружествени дялове с номинална стойност 10 лв. всеки	880 201	8,802
	880 201	**8,802**

Основният капитал по-горе е изцяло платен. Едноличният собственик Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта е записал допълнително 377,229 дяла с обща номинална стойност 3,772 хил. лв., които не са внесени към 31 декември 2010. През 2011 регистрираният, но невнесен капитал ще бъде намален и едноличният собственик ще бъде освободен от задължението да плати невнесените дялове.

12. Лихвоносни заеми

	Ефективен лихвен процент %	Падеж	2010	2009
Краткосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,200 хил. евро	1 месечен Euribor + 2.3 %	февруари 2011	366	368
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер на 1,770 хил. евро	1 месечен Euribor + 2.2 %	февруари 2011	128	125
Общо краткосрочни лихвоносни заеми			**494**	**493**
Дългосрочни				
(1) Инвестиционен банков заем с общ размер на 5,200 хил. евро	1 месечен Euribor +2.3 %	февруари 2018	9,007	9,353
(2) Инвестиционен банков заем с общ размер на 1,770 хил. евро	1 месечен Euribor +2.2 %	февруари 2015	3,085	3,206
Общо дългосрочни лихвоносни заеми			**12,092**	**12,559**

12. Лихвоносни заеми (продължение)

(1) Инвестиционен банков заем с общ размер 5,200 хил. евро (10,170 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира до 75% от разходите по придобиването и изграждането на инвестиционния имот сграда 14 в комплекс Бизнес Парк София, София. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху инвестиционен имот сграда 14 с балансова стойност 11,729 хил. лв. към 31 декември 2010, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг, както и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасява на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от общо усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми по заема за оставащия срок на договора.

(2) Инвестиционен банков заем с общ размер 1,770 хил. евро (3,462 хил. лв.)

Целта на инвестиционния банков заем е да финансира до 80% от разходите по придобиването на 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, притежаващо сграда 1А в комплекс Бизнес Парк София, София. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху имота на дъщерното дружество с балансова стойност 2,135 хил. лв. към 31 декември 2010, залог върху настоящи и бъдещи вземания по договорите за оперативен лизинг и запис на заповед на обща стойност, покриваща цялата сума на кредита. Заемът се погасява на годишни вноски по главницата в размер на 3.5% от усвоените суми за първите три години и 4% от усвоените суми за оставащия период.

Инвестиционните банкови заеми (1) и (2) могат да бъдат обявени за изискуеми от банката-кредитор, ако някой финансовите показатели по договорите не е спазен. Най-съществените финансови показатели по договорите са следните:

- Коефициент на обслужване на дълга, представляващ размера на нетния паричния поток, позволяващ покритие на годишните плащания по лихви и главници по заеми, не по-нисък от 1.2;
- Коефициент за покритие на дълга не повече от 75% по инвестиционен заем (1) и не повече от 80% по инвестиционен заем (2).

Групата е спазила всички ограничителни условия по договорите за заеми към 31 декември 2010 и 2009. Допълнителна информация е представена в Бележка 19.

Анализ на падежната структура на посочените по-горе заеми на база на договорените недисконтирани плащания е представен в Бележка 19.

13. Деривативен финансов инструмент

На 13 август 2009 Групата е сключила два договора за лихвен суап с Юробанк И Еф Джи България АД. Крайната дата на двата договора е 11 септември 2014. Номиналната сума по договор (1) е 4,986 хил. лв., а номиналната сума по договор (2) е 1,708 хил. лв. Фиксираният лихвен процент за двата договора, платим от Групата, е 2.6%, а плаващият лихвен процент е едномесечният Euribor. Справедливата стойност на лихвения суап е определена на базата на пазарната стойност на подобни деривативни финансови инструменти.

	2010	2009
Пасив по лихвен суап	376	191
	376	**191**

14. Търговски и други задължения

	2010	2009
Търговски задължения	19	56
Задължения към свързани дружества (Бележка 16)	28	25
Задължения за ДДС и други данъци	28	23
Други задължения	7	-
	82	**104**

Търговски и други задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в срок от 7 до 30 дни. Задълженията за ДДС и други данъци не са лихвоносни и се уреждат в законово установените срокове.

15. Други финансови пасиви

	2010	2009
Дългосрочни		
Депозити от лизингополучатели	62	68
	62	**68**
Краткосрочни		
Задържани суми за качествено и срочно изпълнение	43	116
	43	**116**

Задържани суми за качествено и срочно изпълнение по договори

Съгласно договорите с подизпълнителите за строителство на сграда 14, Компанията-майка БПС 14 ЕООД задържа част от стойността на фактурираните строителни работи като гаранция за качествено и срочно изпълнение на строително-монтажните работи от подизпълнителите (10% от фактурираните строително-монтажни дейности).

Депозити от лизингополучатели

Съгласно сключените договори за оперативен лизинг, лизингополучателите са задължени да предоставят на Групата (в качеството й на лизингодател) депозити за гарантиране на нейните претенции по договорите и като гаранции за спазване на договорените условия. Обичайно, депозитите са фиксирана сума в зависимост от размера на месечните наемни вноски. Те не са лихвоносни и подлежат на връщане на лизингополучателите при прекратяване на лизинговите договори, обичайно в края на договорения пет годишен срок. При първоначалното им признаване, депозитите се оценяват по справедлива стойност, определена като настояща стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Превишението на номиналната стойност на депозитите над тяхната справедлива стойност се третира като допълнителни вноски от лизингополучателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалбата или загубата за годината, на линейна база, за срока на лизинговите договори.

16. Оповестяване на свързани лица

Крайна Компания-майка

Крайната Компания-майка на Групата е Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, Каймански острови.

Едноличен собственик

Едноличен собственик на Групата е Ес Ес Пи Малта Лимитид, Малта.

Други свързани лица

Бизнес Парк София ЕООД, Бизнес Парк София 2 ЕООД, Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико, БПС 2 Малта Лимитид, Малта, Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД и дружествата от Групата са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън Лимитид, Каймански острови (крайна компания - майка).

16. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

		Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица	Суми, дължими от свързани лица
			BGN'000	BGN'000	BGN'000
Други свързани лица					
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2010	-	201	12	4
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2009	-	-	-	-
Бизнес Парк София ЕООД	2010	24	195	16	-
Бизнес Парк София ЕООД	2009	-	151	25	-
	2010	**24**	**396**	**28**	**4**
	2009	**-**	**151**	**25**	**-**

Заеми получени от / предоставени на свързани лица

		Разходи за лихви	Приходи от лихви	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Други свързани лица					
БПС 2 Малта Лимитид	2010	-	36	1,600	-
БПС 2 Малта Лимитид	2009	-	40	1,565	-
Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън	2010	-	218	2,483	-
Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън	2009	-	199	2,264	-
	2010		**254**	**4,083**	
	2009	**-**	**239**	**3,829**	**-**

Предоставени заеми на свързани лица

БПС 2 Малта Лимитид, Малта

През 2008 Групата е предоставила необезпечен заем на БПС 2 Малта Лимитид, Малта в размер на 750 хиляди евро (1,447 хил. лв.). Лихвеният процент е едномесечен Euribor плюс надбавка от 1.8%. Заемът е изцяло дължим на 12 май 2013. Начислената лихва се капитализира в края на всяка година.

Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико

През 2008 Групата е предоставила необезпечен заем на Арко Овърсийз Капитал Корпорейшън, Пуерто Рико в размер на 1,000 хиляди евро (1,956 хил. лв.). Лихвеният процент е 9.5%. Падежът на заема е 30 май 2015.

Условия на сделките със свързани лица

Покупките от и продажбите на свързани лица се извършват по договорни цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на оповестените по-горе заеми) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Групата не е извършила обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2010 и 2009.

16. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Условия на сделките със свързани лица (продължение)

Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Възнаграждения на основния ръководен персонал

За 2010 брутна сума на възнагражденията (краткосрочни доходи) на основния ръководен персонал на Групата възлиза на 38 хил. лв. (2009: 27 хил. лв.)

17. Придобиване на дъщерно дружество

София Шелтър Пропъртиз ЕООД

На 13 юни 2008 Групата придобива 100% от дяловете на София Шелтър Пропъртиз ЕООД, дружество, което притежава и отдава под наем на оперативен и финансов лизинг офис площи, гаражи, складови помещения и оборудване част от сграда 1А на територията на комплекс Бизнес Парк София. Бизнес комбинацията се отчита в съответствие с МСФО 3 Бизнес комбинации, като за ефективна дата на придобиване за счетоводни цели е възприета 30 юни 2008.

18. Ангажименти

Ангажименти по оперативен лизинг – Групата като лизингодател

Групата е сключила договори за оперативен лизинг на свои инвестиционни имоти – част от сграда 1А и сграда 14 на територията на комплекс Бизнес Парк София, София. Те са със среден срок от 5 години или по-кратък.. Лизинговите договори не съдържат клауза за прехвърляне на собствеността в края на договорения срок или опция за закупуване.

Бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг към 31 декември 2010 и 2009, са както следва:

	2010	2009
До една година	1,448	1,544
От една до пет години	4,579	3,848
	6,027	**5,392**

19. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Групата включват лихвоносни заеми, търговски задължения, деривативни финансови инструменти и други финансови пасиви. Групата притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Групата са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Ръководството на Групата преглежда и одобрява политиката за управление на тези рискове, които са обобщени по-долу.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци от даден финансов инструмент да варират вследствие на промени в пазарните лихвени проценти. Групата управлява своя лихвен риск породен от получени/предоставени заеми чрез комбинация от фиксирани и плаващи лихвени проценти и като следи редовно експозициите си.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез месечни предплащания и предоставени депозити от наемателите.

Падежната структура на финансовите пасиви на Групата към 31 декември, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена в таблицата по-долу:

	< 3 месеца	*3-12 месеца*	*1-5 години*	*> 5 години*	*Общо*
Получени лихвоносни заеми	*582*	*372*	*6,909*	*7,268*	*15,131*
Търговски и други задължения	*28*	*26*	*-*	*-*	*54*
Други финансови пасиви	*-*	*43*	*62*	*-*	*105*
Задължения към свързани лица	*28*	*-*	*-*	*-*	*28*
	638	***441***	***6,971***	***7,268***	***15,318***

	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми	629	472	4,297	11,144	16,542
Търговски и други задължения	26	53	-	-	79
Други финансови пасиви	-	1	183	-	184
Задължения към свързани лица		25			25
	655	**551**	**4,480**	**11,144**	**16,830**

Валутен риск

Валутните операции на Групата са деноминирани в евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Групата е минимален.

Кредитен риск

Групата прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Групата изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Групата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Значителните концентрации на кредитен риск в Групата са следните:

- 79% от офисната част и 40% от гаражите и търговската част от сграда 14 са отдадени на оперативен лизинг на един наемател. Кредитният риск е адресиран чрез издадена банкова гаранция в полза на БПС 14 ЕООД с обща стойност 165 хил. лв. валидна до 8 октомври 2013.
- Вземанията по предоставени заеми са необезпечени и изцяло от свързани лица (Бележка 16). Кредитният риск се управлява на ниво крайна Компания-майка.

19. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Кредитен риск (продължение)

По отношение на кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Групата като парични средства и парични еквиваленти и други финансови активи, кредитната експозицията на Групата, произтичаща от неизпълнение на задълженията на нейните контрагенти с максимална експозиция равна на балансовата стойност на тези инструменти в края на отчетния период.

Максималната кредитна експозиция на Групата по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по отчета за финансовото състояние към 31 декември 2010 и 2009.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собственика.

Групата управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Групата може да намали или увеличи основния си капитал, по решение на едноличния собственик, да получава и погасява заеми от едноличния собственик, свързани лица и банки.

Групата следва да спазва капиталовите изисквания съгласно сключени договори за инвестиционни банкови заеми. Те се изразяват в съблюдаването на определени финансови показатели, както е оповестено в Бележка 12, между които е коефициент на покритие на дълга (съотношението на заемите към стойността на имотите). Усвоените суми по заема от 5,200 хил. евро (10,170 хил. лв.) не могат да превишават 75% от стойността на сграда 14, определена като по-ниската сума от разходите за придобиване и изграждане на сградата и стойността на сградата, определена от независим оценител, а съотношението на усвоените суми по заема от 1,770 хиляди евро (3,462 хил. лв.) към стойността на сграда 1А не следва да превишава 80%. Към 31 декември 2010 и 2009 Групата е изпълнила финансовите показатели по договорите за заеми.

	2010	2009
Заем 5,200 хиляди евро (по номинална стойност)	10,104	10,104
Усвоени суми по заем от 5,200 хиляди евро	(707)	(353)
Номинална стойност на усвоени суми по заем от 5,200 хил. евро (1)	9,397	9,751
Оценка на имота на БПС 14 ЕООД за целите на договора за заем (2)	17,602	17,602
Съотношение (1) спрямо (2)	**53.39%**	**55.40%**
Заем 1,770 хиляди евро (по номинална стойност)	3,462	3,462
Размер на одобрени, но неусвоени суми по заем от 1,770 хиляди евро	(242)	(121)
Общ размер на усвоени суми по заем от 1,770 хиляди евро (по номинална стойност) (1)	3,220	3,341
Оценка на имота на София Шелтър Пропъртиз ЕООД за целите на договора за заем (2)	4,303	4,303
Съотношение (1) спрямо (2)	**74.83%**	**77.6№%**

Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2010 и 2009 съответно е както следва:

	Към 31.12.2010	Към 31.12.2009
Получени заеми	12,586	13,052
Парични средства и парични еквиваленти	(936)	(777)
Получени заеми, нетно от парични средства и парични еквиваленти	11,650	12,275
Собствен капитал	7,855	8,069
Коефициент на задлъжнялост *(заеми, нетно от парични средства и парични еквиваленти към собствен капитал)*	1.48	1.53

20. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Групата определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на инвестициите, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува" в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на инвестициите, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на Групата счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

21. Събития след края на отчетния период

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2010.