Глориент Инвестмънт БГ ООД

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2013

С независим одиторски доклад и доклад за дейността

Съдържание

Годишен доклад за дейността 1
Доклад на независимия одитор 4
Отчет за финансовото състояние 6
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 8
Отчет за промените в собствения капитал 9
Отчет за паричните потоци 11
Бележки към финансовия отчет 12

Годишен доклад за дейността

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Глориент Инвестмънт БГ ООД ("Дружеството") е регистрирано на 18 юли 2006 г. с основна дейност изграждане и отдаване под наем на недвижими имоти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултат от дейността на Дружеството

Глориент Инвестмънт БГ ООД е дружество, създадено с цел развитие на инвестиционна дейност в областта на недвижимите имоти. През 2006 г. Дружеството започва дейността си с покупка на земи и сграден фонд от различни компании. В периода от 2006 г. до момента Дружеството изгражда три търговски парка – в Плевен, Кърджали и София, с обща разгъната застроена площ от 49 хил.кв.м. Основните наематели на Дружеството през 2013 г. са Баумакс, Практикер, Билла, Универг и Техномаркет.

Приходите на Дружеството се формират основно от наеми, което обяснява тяхното равномерно разпределение по месеци. Разходите на Дружеството са свързани главно с оперирането на инвестиционните имоти, което също не предполага ясно изразена сезонност и значими флуктуации през годината. Общият приход от наеми и свързани услуги за 2013 г. е в размер на 17,632 хил. лв., оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти са 2,322 хил. лв., разходите за амортизация на инвестиционните имоти са 3,944 хил. лв., а административните разходи са 2,122 хил. лв. Нетният резултат за 2013 г. е 11,942 хил. лв.

Политика по опазване на околната среда

Съгласно българското законодателство, на всеки строителен проект се прави оценка за въздействието върху околната среда и водите. Дружеството се съобразява с всички законови изисквания по опазване на околната среда.

Социална политика

Дружеството има 48 служители, наети по трудов договор. Брутният размер на начислените работни заплати и осигуровки през годината е 1,237 хил. лв.

Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

През 2014 г. инвестиционната дейност ще продължи с развитието на логистичен парк East Ring в София. Първият етап предвижда изграждане на складове за съхранение на промишлени стоки.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2014 г.

Основна цел на Дружеството през 2014 г. ще бъде успешното приключване на първия етап в развитието на проекта ни логистичен парк East Ring Същевременно ще положим усилия за оптимизиране на оперативната дейност и завършване на проекти, започнати през предходните години.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност през 2013 година.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2013 г. собствениците на капитала са Елан БИСИ – ЕС Б.В. (40% от капитала), Христо Владимиров Кусев (28.5%), Николай Иванов Китов (28.5%) и Мина Иванова Китова (3%).

УПРАВЛЕНИЕ

През 2013 г. няма промяна на Ръководството на Дружеството. През 2013 г. във връзка с Ръководството са възникнали разходи за заплати и осигуровки за Дружеството в размер на 364 хил.лв. (2012 г.: 272 хил. лв.).

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството няма клонове извън мястото на управление. Управлението и дейността на Дружеството се извършва от мястото на регистрация. Във връзка с поддръжката на сградния фонд на магазините Техномаркет са назначени служители по места.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на следните финансови рискове: пазарен риск, валутен риск, лихвен риск, кредитен риск, ликвиден риск и оперативен риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Дружеството осъществява дейността си в България, няма сделки във валути, различни от евро и лева и поради факта, че е налице фиксиран курс на българския лев към евро, Дружеството е изложено на минимален валутен риск.

Дружеството притежава значителни по размери лихвоносни финансови пасиви и по тази причина е изложено на рискове от промяна на лихвените нива. Преобладаващата част от финансовите пасиви на Дружеството са с плаващи лихвени проценти. Към датата на настоящите финансови отчети финансовите пасиви са на стойност 71,486 хил. лв. Финансовите пасиви с променлив лихвен процент излагат Дружеството на риск от промяна на паричните потоци в следствие на промени в лихвените нива.

Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и възможности за допълнително финансиране с кредити.

Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

За допълнителна информация виж бележка 20 и бележка 23 от финансовите отчети.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети в Европейския съюз.

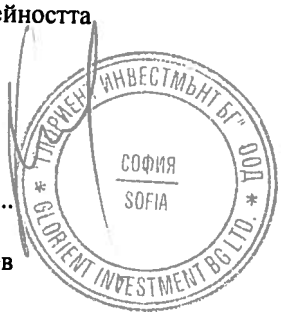
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2013 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

На 8 януари 2014 г. е взето решение от съдружниците за разпределяне на дивиденти в размер на 9,779 хил. лева.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития изискващи оповестявания между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на съставяне на настоящия доклад за дейността



.....

Христо Кусев

Управител

Глориент Инвестмънт БГ ООД

8 май 2014 г.

гр. София

КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собствениците на
Глориент Инвестмънт БГ ООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 6 до стр. 47 финансов отчет на Глориент Инвестмънт БГ ООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

КПМГ България ООД, българско дружество с ограничена отговорност и фирма-членка на КПМГ мрежата от независими фирми-членки, филиали на КПМГ Интернешънъл Кооператив ("КПМГ Интернешънъл"), швейцарско юридическо лице.

Вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията ЕИК 040595851

IBAN BG06 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBBBGSF
Райфайзенбанк (България) ЕАД

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2013 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 8 май 2014 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД

София, 15 май 2014 година

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	*Бележка*	31 декември 2013	31 декември 2012
Активи			
Инвестиционни имоти	*11*	106,968	117,004
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	*12*	631	317
Нематериални активи	*13*	19	32
Предоставени аванси за придобиване на нетекущи активи	*11*	5,794	52
Предоставени заеми на свързани лица	*25*	-	9,825
Разходи за бъдещи периоди	*17*	1,796	-
Отсрочени данъчни активи	*15*	831	661
Общо нетекущи активи		116,039	127,891
Търговски и други вземания	*16*	701	675
Предоставени заеми на свързани лица	*25*	12,478	685
Разходи за бъдещи периоди	*17*	646	19
Корпоративен данък за възстановяване	*15*	-	94
Финансови активи на разположение за продажба	*14*	664	-
Парични средства и еквиваленти	*18*	5,087	4,003
Общо текущи активи		19,576	5,476
Общо активи		135,615	133,367

Бележките на страници 12 до 47 са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

В хиляди лева	*Бележка*	31 декември 2013	31 декември 2012
Собствен капитал			
Регистриран капитал	*19*	501	501
Резерви	*19*	(94)	(137)
Печалби и загуби		62,663	53,264
Общо собствен капитал		63,070	53,628
Пасиви			
Банкови заеми	*20,23*	13,192	19,001
Заеми от трети лица	*20,23*	30,995	31,567
Заеми от свързани лица	*20,23,25*	20,663	20,344
Деривативи	*19,23*	94	137
Приходи за бъдещи периоди		-	83
Финансов лизинг	*20,23*	236	54
Други задължения	*21*	74	70
Общо нетекущи пасиви		65,254	71,256
Банкови заеми	*20,23*	5,768	7,713
Търговски и други задължения	*21*	335	467
Корпоративен данък за внасяне	*15*	118	-
Други данъчни задължения	*22*	935	268
Финансов лизинг	*20,23*	129	22
Задължения към персонала и осигурителни институции		6	9
Приходи за бъдещи периоди		-	4
Общо текущи пасиви		7,291	8,483
Общо пасиви		72,545	79,739
Общо собствен капитал и пасиви		135,615	133,367

Бележките на страници 12 до 47 са неразделна част от този финансов отчет.

"ГЛОРИЕНТ ИНВЕСТМЪНТ БГ" ООД * GLORIENT INVESTMENT BG LTD. * SOFIA

Христо Кусев
Управител

Юлиана Радева
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Мария Пенева
Регистриран одитор

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №045 "КПМГ - България" ООД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

В хиляди лева	*Бележка*	2013	2012
Приходи от наеми и свързани услуги	*5*	17,632	19,621
Други приходи	*6*	6,964	317
Разходи за амортизация на инвестиционни имоти	*11*	(3,944)	(4,052)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	*7*	(2,322)	(1,330)
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти, нетно	*11*	(1,882)	(3,553)
Резултат от дейност с инвестиционни имоти		16,448	11,003
Административни разходи	*8*	(2,122)	(1,742)
Резултат от оперативна дейност		14,326	9,261
Финансови разходи	*10*	(1,920)	(1,476)
Финансови приходи	*10*	862	219
Нетни финансови разходи	*10*	(1,058)	(1,257)
Печалба преди данъци		13,268	8,004
Разходи за данъци	*15*	(1,326)	(801)
Печалба за периода		11,942	7,203
Друг всеобхватен доход			
Ефективна част от промените в справедливата стойност при хеджиране на парични потоци	*15, 19*	43	(19)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		43	(19)
Общо всеобхватен доход за периода		11,985	7,184

Бележките на страници 12 до 47 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

"ГЛОРИЕНТ ИНВЕСТМЪНТ БГ" ООД * GLORIENT INVESTMENT BG LTD. * СОФИЯ / SOFIA

Юлиана Радева
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Мария Пенева
Регистриран одитор

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №045 "КПМГ - България" ООД

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	*Бележка*	Регистриран капитал	Резерв от хеджиране	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2013	*19*	501	(137)	53,264	53,628
Общо всеобхватен доход за периода					
Печалба		-	-	11,942	11,942
Друг всеобхватен доход					
Ефективна част от промените в справедливата стойност при хеджиране на парични потоци	*10, 19, 23*	-	43	-	43
Общо друг всеобхватен доход		-	43	-	43
Общо всеобхватен доход за периода		-	43	11,942	11,985
Сделки със съдружници, отчетени в собствения капитал					
Изплатени дивиденти		-	-	(2,543)	(2,543)
Общо сделки със съдружници		-	-	(2,543)	(2,543)
Баланс на 31 декември 2013	*19*	501	(94)	62,663	63,070

Бележките на страници 12 до 47 са неразделна част от този финансов отчет.

Отчет за промените в собствения капитал (продължение)

В хиляди лева	*Бележка*	Регистриран капитал	Резерв от хеджиране	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2012	*19*	501	(118)	47,430	47,813
Общо всеобхватен доход за периода					
Печалба		-	-	7,203	7,203
Друг всеобхватен доход					
Ефективна част от промените в справедливата стойност при хеджиране на парични потоци	*10, 19, 23*	-	(19)	-	(19)
Общо друг всеобхватен доход		-	(19)	-	(19)
Общо всеобхватен доход за периода		-	(19)	7,203	7,184
Сделки със съдружници, отчетени в собствения капитал					
Изплатени дивиденти		-	-	(1,369)	(1,369)
Общо сделки със съдружници		-	-	(1,369)	(1,369)
Баланс на 31 декември 2012	*19*	501	(137)	53,264	53,628

Бележките на страници 12 до 47 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

Юлиана Радева
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Мария Пенева
Регистриран одитор

"ГЛОРИЕНТ ИНВЕСТМЪНТ БГ" ООД * GLORIENT INVESTMENT BG LTD. * СОФИЯ SOFIA

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ София Рег. №045 "КПМГ - България" ООД

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		25,250	25,228
Плащания към доставчици		(5,515)	(2,721)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(1,162)	(973)
Платени данъци върху печалбата		(1,378)	(1,259)
Плащания/постъпления за/от данъци, нетно		(4,818)	(4,372)
Други плащания		(54)	(38)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**12,323**	**15,865**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(85)	(36)
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти		(6,537)	(382)
Продажба на инвестиционни имоти		9,637	-
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	6
Предоставени заеми		(8,979)	(10,464)
Възстановени заеми		6,926	-
Покупка на финансови активи		(650)	-
Получени лихви		959	144
Други постъпления		-	8
Нетен паричен поток за/от инвестиционна дейност		**1,271**	**(10,724)**
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени дивиденти		(2,543)	(1,369)
Получени банкови заеми		-	10,610
Плащания по банкови заеми		(7,749)	(15,460)
Получени заеми от свързани лица		-	841
Плащания по заеми от свързани лица		-	(841)
Плащания по финансов лизинг		(101)	(56)
Плащани лихви		(1,982)	(2,246)
Плащания по суапови договори		(39)	(40)
Други плащания		(96)	(260)
Нетен паричен поток за финансова дейност		**(12,510)**	**(8,821)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**1,084**	**(3,680)**
Пари и парични еквиваленти в началото на 1 януари	*18*	4,003	7,683
Пари и парични еквиваленти на 31 декември		**5,087**	**4,003**

Бележките на страници 12 до 47 са неразделна част от този финансов отчет.

Христо Кусев
Управител

Юлиана Радева
Главен счетоводител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Мария Пенева
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност 13
2. База за изготвяне 13
3. Функционална валута и валута на представяне 13
4. Използване на приблизителни оценки и преценки 13
5. Приходи от наеми и свързани услуги 15
6. Други приходи 15
7. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти 15
8. Административни разходи 15
9. Разходи за възнаграждения на наети лица 16
10. Финансови приходи и разходи 16
11. Инвестиционни имоти 17
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване 19
13. Нематериални активи 20
14. Финансови активи на разположение за продажба 21
15. Данъци 21
16. Търговски и други вземания 23
17. Разходи за бъдещи периоди 23
18. Пари и парични еквиваленти 23
19. Капитал и резерви 24
20. Заеми 25
21. Търговски и други задължения 27
22. Текущи данъчни задължения 27
23. Финансови инструменти 28
24. Оперативен лизинг 34
25. Свързани лица 34
26. Събития след датата на отчетния период 35
27. База за измерване 36
28. Значими счетоводни политики 36
29. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени 45

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Глориент Инвестмънт БГ ООД („Дружеството") е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175114969. Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Искърско шосе" №7.

Дружеството се управлява и представлява от Христо Владимиров Кусев.

Основната дейност на Дружеството е покупката на терени, строителството на сгради и отдаването им дългосрочно под наем.

Основният капитал на Дружеството е в размер на 501 хил. лв. Собственици на капитала са физическите лица Николай Иванов Китов (28.5% от капитала), Христо Владимиров Кусев (28.5% от капитала), Мина Иванова Китова (3% от капитала и Елан Би Си - Ес Б.В. (40% от капитала), регистрирано в Холандия с адрес 2624 ES гр. Делфт, ул. „Мартинус Нийхофлаан" 2.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет е одобрен за издаване от ръководството на Дружеството 8 май 2014г.

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството, включително промени, са оповестени в бележки 27-29.

3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

4. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики на Дружеството и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(а) Преценки

Информация за критични преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху признатите суми във финансовия отчет, се съдържа в бележките.

Бележки към финансовия отчет

4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)

(б) Несигурност в допусканията и оценките

Справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 11 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 23 – Финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет

5. Приходи

Виж счетоводна политика в Бележка 28(а)

В хиляди лева	2013	2012
Приходи от наем	16,756	17,903
Приходи от свързани услуги	876	1,718
	17,632	19,621

В приходите от свързани услуги се включват приходи от ремонтни дейности, приходи от абонамент във връзка с поддръжка на технически инсталации, управление на сгради и външни площи и приходи от допълнителни услуги.

6. Други приходи

В хиляди лева	2013	2012
Приходи от неустойки по договори за наем и техническа поддръжка	1,468	300
Нетна печалба от продажба инвестиционни имоти	5,430	-
Нетна печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	13	4
Други приходи	53	13
	6,964	317

7. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

В хиляди лева	2013	2012
Разходи за материали	150	64
Разходи за външни услуги	380	154
Разходи за ремонт и поддръжка	554	384
Разходи за абонамент	336	121
Местни данъци и такси	168	146
Разходи за заплати и осигуровки за служители – техническа поддръжка	545	428
Други разходи	189	33
	2,322	1,330

8. Административни разходи

В хиляди лева	2013	2012
Разходи за материали	89	80
Разходи за външни услуги	873	770
Разходи за амортизация	153	75
Разходи за заплати и осигуровки – административен персонал	692	538
Разходи за командировки	66	43
Разходи за дарения	74	84
Други разходи	175	152
	2,122	1,742

Бележки към финансовия отчет

9. Разходи за възнаграждения на наети лица

Виж счетоводна политика в Бележка 28(г)

В хиляди лева	*Бел.*	2013	2012
Възнаграждения на персонал		1,117	874
Задължителни социални и други осигуровки		120	92
	9, 10	1,237	966

10. Финансови приходи и разходи

Виж счетоводна политика в Бележки 28 (б), (в) и (и)

В хиляди лева	2013	2012
Признати в печалби и загуби		
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	89	161
Приходи от лихви от предоставени заеми	759	50
Други финансови приходи	14	8
Финансови приходи	862	219
Разходи за лихви по финансов лизинг	(11)	(1)
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	(319)	(313)
Разходи за лихви по заеми от трети лица	(479)	(462)
Разходи за лихви по банкови заеми	(932)	(634)
Разходи за лихви по лихвен суап	(39)	(41)
Разходи по валутни операции	(2)	(2)
Други финансови разходи	(138)	(23)
Финансови разходи	(1,920)	(1,476)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	(1,058)	(1,257)
Признати в друг всеобхватен доход		
Ефективна част от промените в справедливата стойност на хеджинг на парични потоци, нетно от данъци	43	(19)
Финансови приходи признати в друг всеобхватен доход, нетно от данъци	43	(19)

Бележки към финансовия отчет

11. Инвестиционни имоти

Виж счетоводна политика в Бележки 28 (з)

В хиляди лева	Земя	Сгради и подобрения	Разходи за имоти в процес на разработване и изграждане	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2012	35,965	103,301	4,363	143,629
Прехвърлени от разходи за имоти в процес на разработване и изграждане	27	3	(30)	-
Придобити активи	57	359	77	493
Отписани активи	(27)	-	-	(27)
Баланс към 31 декември 2012	36,022	103,663	4,410	144,095
Баланс към 1 януари 2013	36,022	103,663	4,410	144,095
Прехвърлени от разходи за имоти в процес на разработване и изграждане	177	1,439	(1,616)	-
Придобити активи	1,469	687	135	2,291
Отписани активи	(2,101)	(6,149)	(20)	(8,270)
Баланс към 31 декември 2013	35,567	99,640	2,909	138,116
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2012	(482)	(19,004)	-	(19,486)
Амортизация за годината	-	(4,052)	-	(4,052)
Обратно проявление на обезценка	-	556	-	556
Обезценка на инвестиционни имоти	-	(4,109)	-	(4,109)
Баланс към 31 декември 2012	(482)	(26,609)	-	(27,091)
Баланс към 1 януари 2013	(482)	(26,609)	-	(27,091)
Амортизация за годината	-	(3,944)	-	(3,944)
Обезценка на инвестиционни имоти	(1,452)	(430)	-	(1,882)
Отписани активи	-	1,769	-	1,769
Баланс към 31 декември 2013	(1,934)	(29,214)	-	(31,148)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2012	35,483	84,297	4,363	124,143
Към 31 декември 2012	35,540	77,054	4,410	117,004
Към 31 декември 2013	33,633	70,426	2,909	106,968

Бележки към финансовия отчет

11.Инвестиционни имоти (продължение)

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложени като обезпечение по банкови заеми, е както следва:

В хиляди лева	Земя	Сгради	Общо
Балансова стойност към 31 декември 2013	3,968	21,316	25,284
Балансова стойност към 31 декември 2012	10,504	30,269	40,773

Приходите от наеми за 2013 г. възлизат на 16,756 хил. лв. (2012: 17,903 хил. лв.). Бъдещите минимални лизингови плащания във връзка с договори за оперативен лизинг са описани в бележка Оперативен лизинг 24.

Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или последващо закупуване, клаузи, свързани с рязко покачване на цената, както и ограничения, свързани с дивиденти, последващ лизинг или допълнителни задължения.

През 2012 година Дружеството е учредило срочно право на строеж върху земя, в полза на трето лице при условията на оперативен лизинг (виж бележка 24).

(i) Йерархия на справедливите стойности

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, съгласно доклад на независим квалифициран оценител към 31 декември 2013 г., е в размер на 202,594 хил. лв. (към 31 декември 2012 г.: 209,933 хил. лв.) Пазарната оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти е извършена на базата на комбинация от оценителски методи, като в зависимост от спецификата на съответния актив са използвани следните техники на оценяване: Метод на сравнителната стойност, на вещната стойност, на приходната стойност, на ликвидационната стойност и на амортизираната заместителна стойност. При използването на Метода на приходната стойност предлаганите цени са коригирани с анюитетен фактор при 7,5%.

Оценката на справедливата стойност на земи и сгради е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж бележка 23)

Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти

Аванси за придобиване на инвестиционни имоти към 31 декември 2013 г. на стойност 5,794 хил. лв. (31 декември 2012 г.: 52 хил. лв.) включват основно аванс за покупка на земя.

Бележки към финансовия отчет

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Виж счетоводна политика в Бележки 28(е)

В хиляди лева	Машини и съоръжения	Транспортни средства	В процес на изграждане и доставка	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2012	231	259	-	490
Придобити активи	16	100	55	171
Отписани активи	(13)	(30)	-	(43)
Баланс към 31 декември 2012	234	329	55	618
Баланс към 1 януари 2013	234	329	55	618
Прехвърлени от в процес на изграждане и доставка	-	55	(55)	-
Придобити активи	47	416	-	463
Отписани активи	-	(54)	-	(54)
Баланс към 31 декември 2013	281	746	-	1,027
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2012	(113)	(149)	-	(262)
Амортизация за годината	(39)	(43)	-	(82)
Отписани активи	13	30	-	43
Баланс към 31 декември 2012	(139)	(162)	-	(301)
Баланс към 1 януари 2013	(139)	(162)	-	(301)
Амортизация за годината	(42)	(98)	-	(140)
Отписани активи	-	45	-	45
Баланс към 31 декември 2013	(181)	(215)	-	(396)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2012	118	110	-	228
Към 31 декември 2012	95	167	55	317
Към 31 декември 2013	100	531	-	631

Съоръжения и транспортни средства на лизинг

Към 31 декември 2013 г. нетната балансова стойност на машини и транспортни средства на лизинг е 470 хил. лева (2012: 94 хил. лева). През периода Дружеството е придобило активи на лизинг на стойност 463 хил. лева (2012: 100 хил. лева).

Бележки към финансовия отчет

13. Нематериални активи

Виж счетоводна политика в Бележка 36(ж)

В хиляди лева	Програмни продукти	Други	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2012	57	26	83
Придобити активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2012	57	26	83
Баланс към 1 януари 2013	57	26	83
Придобити активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2013	57	26	83
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2012	(30)	(9)	(39)
Амортизация за годината	(9)	(3)	(12)
Баланс към 31 декември 2012	(39)	(12)	(51)
Баланс към 1 януари 2013	(39)	(12)	(51)
Амортизация за годината	(9)	(4)	(13)
Баланс към 31 декември 2013	(48)	(16)	(64)
Балансова стойност			
Към 1 януари 2012	27	17	44
Към 31 декември 2012	18	14	32
Към 31 декември 2013	9	10	19

Бележки към финансовия отчет

14. Финансови активи на разположение за продажба

Виж счетоводна политика в Бележка 28(и)

В хиляди лева	2013	2012
Текущи инвестиции		
Дялове във взаимни фондове	664	-
	664	-

Финансовите активи на разположение за продажба представляват дялове във взаимен фонд с ниско рисков профил, който инвестира основно в депозити, дългови книжа и инструменти на паричния пазар с гарантирано обратно изкупуване от издателя. Справедливата стойност на дяловете е калкулирана на базата на публични котировки към 31 декември 2013 г.

Експозицията на Дружеството към кредитен, валутен и лихвен риск свързани с други инвестиции е оповестена в бележка 23.

15. Данъци

Виж счетоводна политика в Бележка 28(д)

Разходи за данъци

В хиляди лева	2013	2012
Данъци признати в печалби и загуби		
Текущ данък		
Данък за текущата година	1,496	1,156
	1,496	1,156
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(170)	(355)
Общо разходи за данъци	1,326	801

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2013	2013	2012	2012
Печалба за периода		11,942		7,203
Общо разходи за данъци		1,326		801
Печалба преди данъци		13,268		8,004
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10.00%	1,326	10.00%	801
	10.00%	1,326	10.00%	801

Бележки към финансовия отчет

15. Данъци (продължение)

Към 31 декември 2013 г. Дружеството има задължение за корпоративен данък в размер на 118 хил. лв. Към 31 декември 2012 г. Дружеството има вземане за надвнесен корпоративен данък в размер на 94 хил. лв.

Обяснение на ефективната данъчна ставка

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни задължения в тази област.

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

	Активи		Пасиви		Нетно	
В хиляди лева	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**	**2013**	**2012**
Амортизации и обезценка на инвестиционни имоти	831	660	-	-	831	660
Доходи на служители	-	1	-	-	-	1
Нетни данъчни активи/(пасиви)	831	661	-	-	831	661

Движения на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	**Баланс 1 януари 2012**	**Признати в печалби и загуби**	**Баланс 31 декември 2012**	**Признати в печалби и загуби**	**Баланс 31 декември 2013**
Амортизации и обезценка на инвестиционни имоти	304	356	660	171	831
Доходи на служители	2	(1)	1	(1)	-
	306	355	661	170	831

Бележки към финансовия отчет

16. Търговски и други вземания

Виж счетоводна политика в Бележка 28 (и)

В хиляди лева	2013	2012
Търговски вземания от наем и свързани услуги - трети лица	671	648
Други вземания	30	27
	701	675
Нетекущи	-	-
Текущи	701	675
	701	675

Търговски вземания са предмет на особен залог по банкови заеми от банка Б, банка В и банка Г, виж бележка 20.

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка, свързани с търговски и други вземания, са представени в бележка 23.

17. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	2013	2012
Право на ползване	2,394	-
Предплатени разходи и абонаменти	48	19
	2,442	19
Нетекущи	1,796	-
Текущи	646	19
	2,442	19

Право на ползване в размер на 2,394 хил. лева представлява предплащане за наем на имот, възникнало в резултат на сделка за продажба с обратен оперативен лизинг.

18. Пари и парични еквиваленти

Виж счетоводна политика в Бележка 28 (и)

В хиляди лева	2013	2012
Парични средства в брой	-	304
Суми по банкови сметки	3,072	2,651
Блокирани средства	56	1,048
Депозити	1,959	-
Пари и парични еквиваленти в отчета за паричните потоци	5,087	4,003

Блокираните парични средства представляват предоставени като обезпечение депозити в полза на Банка В.

Експозицията на Дружеството към лихвен риск и анализ на чувствителността за финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 23.

Бележки към финансовия отчет

19. Капитал и резерви

Виж счетоводна политика в Бележка 28 (и)

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2013 г. се състои от 501,000 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял и възлиза на 501,000 лв. (31 декември 2012: 501,000 дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял и възлиза на 501,000 лв.).

Брой	2013	2012
Издадени и напълно платени дялове:		
- в началото на годината	501,000	501,000
- през годината	-	-
Дялове, издадени и напълно платени към 31 декември	501,000	501,000

В хиляди лева		
Издадени и напълно платени дялове:		
- в началото на годината	501	501
- през годината	-	-
Дялове, издадени и напълно платени към 31 декември	501	501

Структурата на капитала на Дружеството към 31 декември 2013 г. и 31 декември 2012 г. е следната :

- Елан БИСИ – ЕС Б.В. – 40%
- Христо Владимиров Кусев – 28.5%
- Николай Иванов Китов - 28.5%
- Мина Иванова Китова – 3%

Залог на акции
Дяловете на Николай Иванов Китов в размер на 142,785 лв. (142,785 дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял) са обект на първи по ред особен залог по договор за банков кредит с банка Г.

Хеджинг резерв
Дружеството е страна по споразумение за лихвен суап с цел управлението на лихвените проценти по банков заем, отпуснат на Дружеството от банка В. Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап с цел да плаща фиксирана лихва и да получава плаваща лихва върху заем в размер на 820 хил. евро. Лихвеният суап има за цел да хеджира паричните потоци срещу промени в бъдещите нива на лихвените проценти. Справедливата стойност на суапа към 31 декември 2013 г. е на стойност 94 хил.лв. (31 декември 2012 г.: 137 хил.лв.) и е отразена в Резерви в Отчета за финансовото състояние. През 2013 г. печалба в размер 43 хил.лв. (2012 г. загуба в размер на 19 хил.лв.) е призната директно в друг всеобхватен доход в Отчета за всеобхватния доход

Хеджинг резервът съдържа ефективната част от нетната промяна в справедливата стойност на хеджинг на парични потоци по лихвен суап към договор за заем от банка В (виж бележка 20).

Дивиденти

През 2013г.са били декларирани и изплатени дивиденти от Дружеството в размер на 2,543 хил.лв. (2012г.: 1,369 хил.лева).

След отчетната дата са предложени дивиденти в размер на 9,779 хил.лева.

Бележки към финансовия отчет

20. Заеми

Виж счетоводна политика в Бележка 28 (и)

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 23.

В хиляди лева	2013	2012
Нетекущи пасиви		
Обезпечени банкови заеми	13,192	19,001
Задължения по заем от трето лице	30,995	31,567
Задължения по заем от свързано лице	20,663	20,344
Задължения по финансов лизинг	236	54
	65,086	70,966
Текущи пасиви		
Текуща част от обезпечени банкови заеми	5,768	7,713
Текуща част от задължения по финансов лизинг	129	22
	5,897	7,735

Бележки към финансовия отчет

20. Заеми (продължение)

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

В хиляди лева	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2013 Номинална стойност	31 декември 2013 Балансова стойност	31 декември 2012 Номинална стойност	31 декември 2012 Балансова стойност
Обезпечен банков заем, Банка Б	EUR	1м Euribor + 1.4 %	2013	-	-	2,103	2,103
Обезпечен банков заем, Банка Б	EUR	1м Euribor + 2 %	2016	9,308	9,308	13,160	13,160
Обезпечен банков заем, Банка В	EUR	1м Euribor + 5.75%	2019	1,071	1,071	1,211	1,211
Обезпечен банков заем, Банка Г	EUR	3м Euribor + 5 %, мин. 6.2%	2018	8,849	8,627	10,496	10,240
Обезпечен банков заем, Банка Г	EUR	3м Euribor + 5 %, мин. 6 %	2022	-	(49)	-	-
Заем от трето юридическо лице	EUR	1m Euribor +1.4%	2059	30,995	30,995	31,567	31,567
Заем от съдружник	EUR	1m Euribor +1.4%	2059	20,663	20,663	20,344	20,344
Финансов лизинг Д	EUR	3м Euribor +4.112%	2016	18	16	24	22
Финансов лизинг Е	EUR	6,99%	2015	13	10	18	15
Финансов лизинг Ж	EUR	3,9%	2015	29	28	40	39
Финансов лизинг З	EUR	3,9%	2016	27	26	-	-
Финансов лизинг И	EUR	3,9%	2016	29	28	-	-
Финансов лизинг Й	EUR	3,9%	2016	163	152	-	-
Финансов лизинг К	EUR	3м Euribor +5.674%	2016	121	108	-	-
Общо лихвоносни задължения				71,286	70,983	78,963	78,701

Банковите заеми са обезпечени със земи и сгради с балансова стойност 25,284 хил. лева (2012: 40,773 хил. лева) (виж бележка 11).

Предмет на особен залог по договор за заем от банка В са вземанията на Дружеството по договори за наем, включително и вземания по издадената във връзка с този договор банкова гаранция, както и всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по всички сметки, на които е титуляр при банка В (виж бележка 17).

Предмет на особен залог по договори за заем от банка Б са част от вземанията на Дружеството по договори за наем на търговски обекти, парични вземания за наличностите по разплащателни сметки, открити в банка Б, както и всички открити впоследствие сметки при банка Б (виж бележка 17).

Предмет на особен залог по договори за заем от банка Г са част от вземанията на Дружеството по договори за наем на търговски обекти, сключени към датата на подписване на договорите за кредит, (виж бележка 17).

Бележки към финансовия отчет

20. Заеми (продължение)

Задължения по финансов лизинг

Задълженията по финансов лизинг са платими както следва:

В хиляди лева	Бъдещи минимални лизингови плащания 2013	Лихва 2013	Настояща стойност на минимални лизингови плащания 2013	Бъдещи минимални лизингови плащания 2012	Лихва 2012	Настояща стойност на минимални лизингови плащания 2012
По-малко от 1 година	148	18	130	25	3	22
Между 1 и 5 години	252	14	238	57	3	54
	400	32	368	82	6	76

21. Търговски и други задължения

Виж счетоводна политика в Бележка 28 (и)

Търговски задължения

В хиляди лева	*Бел.*	2013	2012
Търговски задължения към трети лица		304	375
Търговски задължения към свързани лица	*25*	26	57
Получени аванси от клиенти		-	23
Депозити и други		79	82
		409	537
Нетекущи		74	70
Текущи		335	467
		409	537

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързан с търговски и други задължения, е оповестена в бележка 23.

22. Текущи данъчни задължения

В хиляди лева	2013	2012
Данък добавена стойност	887	265
Други данъчни задължения	48	3
	935	268

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти

(а) Счетоводни класификации и справедливи стойности

Таблицата показва балансовите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности. Ръководството счита, че балансовата стойност на финансовите активи и финансовите пасиви е разумно приближение на справедливата им стойност като се вземат предвид спецификите на всеки инструмент.

31 декември 2013

		Балансова стойност							
В хил. лева	***Бел.***	**Дър-ни за тър-не**	**Определе ни по с-ва стойност**	**С-ва ст-ст – хеджинг инструмент**	**Заеми и вземания**	**На разп-ие за про-ба**	**Други фин-ви пасиви**	**Общо**	**Ниво на справедлива стойност**
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност									
Дялове във взаимни фондове	*14*	-	-	-	-	664	-	664	Ниво 1
		-	-	-	-	664	-	664	
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност									
Търговски и други вземания	*16*	-	-	-	701	-	-	701	
Предоставени заеми на свързани лица	*25*	-	-	-	12,478	-	-	12,478	Ниво 3
Пари и парични еквиваленти	*18*	-	-	-	5,087	-	-	5,087	
		-	-	-	18,266	-	-	18,266	
Финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност									
Лихвен суап - за хеджиране		-	-	(94)	-	-	-	(94)	Ниво 2
		-	-	(94)	-	-	-	(94)	
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност									
Обезпечени банкови заеми	*20*	-	-	-	-	-	(18,960)	(18,960)	Ниво 3
Заеми от трети лица	*20*	-	-	-	-	-	(30,995)	(30,995)	Ниво 3
Заеми от свързани лица	*20*	-	-	-	-	-	(20,663)	(20,663)	Ниво 3
Задължения по финансов лизинг	*20*	-	-	-	-	-	(365)	(365)	Ниво 3
Търговски задължения	*21*	-	-	-	-	-	(409)	(409)	
		-	-	-	-	-	(71,392)	(71,392)	

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

(а) Счетоводни класификации и справедливи стойности (продължение)

31 декември 2012		Балансова стойност							Ниво на справедлива стойност
В хил. лева	*Бел.*	Дър-ни за тър-не	Определен и по с-ва стойност	С-ва ст-ст – хеджинг инструмент	Заеми и вземания	На разп-ие за про-ба	Други фин-ви пасиви	Общо	
Финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност									
Търговски и други вземания	*16*	-	-	-	11,185	-	-	11,185	
Пари и парични еквиваленти	*18*	-	-	-	4,003	-	-	4,003	
		-	-	-	15,180	-	-	15,180	
Финансови пасиви, оценявани по справедлива стойност									
Лихвен суап - за хеджиране		-	-	(137)	-	-	-	(137)	Ниво 2
		-	-	(137)	-	-	-	(137)	
Финансови пасиви, които не се оценяват по справедлива стойност									
Обезпечени банкови заеми	*20*	-	-	-	-	-	(26,714)	(26,714)	Ниво 3
Заеми от трети лица	*20*	-	-	-	-	-	(31,567)	(31,567)	Ниво 3
Заеми от свързани лица	*20*	-	-	-	-	-	(20,344)	(20,344)	Ниво 3
Задължения по финансов лизинг	*20*	-	-	-	-	-	(76)	(76)	
Търговски задължения	*21*	-	-	-	-	-	(537)	(537)	
		-	-	-	-	-	(79,238)	(79,238)	

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

(в) Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

(i) Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Политиката на Дружеството за управление на риска е направена така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

(ii) Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция е чувствителна към риск от неплащане, присъщ за индустрията или за вътрешния пазар, на който Дружеството основно оперира, особено в момента на влошаващи се икономически условия. Всички приходи на Дружеството за 2013 г. и 2012 г. са резултат от отдаване под наем на инвестиционни имоти в страната и свързани с тях услуги.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

		Балансова стойност	
В хиляди лева	***Бел.***	**2013**	**2012**
Предоставени заеми на свързани лица	*25*	12,478	10,510
Търговски и други вземания	*16*	701	675
Пари и парични еквиваленти	*18*	5,087	4,003
		18,266	15,188

Максималната експозиция към кредитен риск за вземания към отчетната дата е изцяло от местни клиенти. Максималната експозиция към кредитен риск за заеми и вземания към отчетната дата по вид клиенти е към две свързани лица и от крайни клиенти, наематели на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

(в) Управление на финансовия риск (продължение)

(iii) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството планира внимателно своите финансови ресурси, което осигурява посрещане на падежните дати на текущите и нетекущите задължения.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 Декември 2013 *В хиляди лева*	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	18,960	(20,824)	(3,383)	(3,164)	(6,339)	(7,938)	-
Заем от трето лице	30,995	(56,505)	-	-	(1,639)	(1,739)	(53,127)
Заем от свързано лице	20,663	(37,670)	-	-	(1,093)	(1,159)	(35,418)
Задължения по финансов лизинг	365	(442)	(80)	(81)	(163)	(118)	-
Търговски и други задължения	409	(409)	(409)	-	-	-	-
	71,392	115,850	3,872	3,245)	(9,234)	(10,954)	(88,545)
Деривативни финансови задължения							
Лихвени суапове използвани за хеджиране	94	(94)	(18)	(16)	(27)	(32)	(1)
	94	(94)	(18)	(16)	(27)	(32)	(1)

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

(в) Управление на финансовия риск (продължение)

(iii) Ликвиден риск (продължение)

31 декември 2012 *В хиляди лева*	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	26,714	(29,701)	(5,343)	(3,329)	(6,518)	(12,437)	(2,074)
Заем от трето лице	31,567	(54,269)	-	-	-	(3,662)	(50,607)
Заем от свързано лице	20,344	(36,179)	-	-	-	(2,442)	(33,737)
Задължения по финансов лизинг	76	(82)	(13)	(12)	(24)	(33)	-
Търговски и други задължения	444	(444)	(444)	-	-	-	-
Други нетекущи задължения	70	(70)	-	-	-	-	(70)
	79,215	(120,745)	(5,800)	(3,341)	(6,542)	(18,574)	(86,488)
Деривативни финансови пасиви							
Лихвени суапове използвани за хеджиране	137	(137)	(21)	(19)	(34)	(57)	(6)
	137	(137)	(21)	(19)	(34)	(57)	(6)

Не се очаква, че паричните потоци, включени в падежния анализ, могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

(iv) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като не реализира приходи от продажби на външен пазар и сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева.

Лихвен риск

Дружеството е възприело политика, с която между част от експозицията към промени в лихвените нива на заемите е на база фиксирана лихва, вземайки предвид активи с експозиция към промени в лихвените нива. Това се постига чрез сключване на споразумения за лихвен суап за някои от договорите за заем.

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

(в) Управление на финансовия риск (продължение)

(iv) Пазарен риск (продължение)

Експозиция към лихвен риск

Към отчетната дата профилът на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева	2013	2012
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи		
Предоставени заеми на свързани лица	12,478	10,510
Парични средства по банкови сметки	5,087	4,003
Финансови пасиви		
Финансов лизинг	(244)	(54)
	17,321	14,459
Инструменти с променлива лихва		
Финансови пасиви		
Обезпечени банкови заеми	(18,960)	(26,714)
Заем от трето лице	(30,995)	(31,567)
Заем от свързано лице	(20,663)	(20,344)
Лихвен суап	(94)	(137)
Задължения по финансов лизинг	(121)	(22)
	(70,833)	(78,784)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 25 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила/(намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите, посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът е направен на същата база за 2012 г.

	Печалби и загуби		Собствен капитал	
Ефект в хиляди лева	25 б.п. увеличение	25 б.п. намаление	25 б.п. увеличение	25 б.п. намаление
31 декември 2013				
Инструменти с променлива лихва	(567)	567	-	-
Лихвен суап	10	(10)	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(557)	557	-	-
31 декември 2012				
Инструменти с променлива лихва	(630)	630	-	-
Лихвен суап	14	(14)	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(616)	616	-	-

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

(г) Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към общо финансиране.

24. Оперативен лизинг

Виж счетоводна политика в Бележка 28(л)

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти, както и право на строеж, както е описано в бележка 11. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими договори за наем са, както следва:

В хиляди лева	2013	2012
По-малко от една година	15,986	17,489
Между една и пет години	61,116	70,593
Повече от пет години	48,103	84,370
	125,205	172,452

През 2013 г. 16,756 хил. лв. са били признати като приходи от наеми в печалби и загуби (2012: 17,903 хил. лв.). Преобладаващата част от оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, касаят изцяло имоти, генериращи приходи.

25. Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

Собственици на капитала на Дружеството са Николай Иванов Китов (28.5% от капитала), Христо Владимиров Кусев (28.5% от капитала), Мина Иванова Китова (3% от капитала) и Елан Би Си – Ес Б.В. (40% от капитала).

Предприятия под общ контрол

Предприятия под общ контрол с Дружеството, с които са сключвани сделки, са К енд К Инжинеринг ООД,К енд К - ЛТД ООД и К енд К Сервиз ЕООД. От 23.01.2013 г. К енд К Сервиз ЕООД не е свързано лице за Глориент Инвестмънт БГ ООД.

Сделки с ключов ръководен персонал

Възнаграждение на ключов ръководен персонал

В хиляди лева	2013	2012
Възнаграждения и социални осигуровки	364	272
Услуги	4	-
	368	272

Бележки към финансовия отчет

25. Свързани лица (продължение)

Сделки със собственици на капитала

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември 2013	2012	Вземания/(задължения) към 31 декември 2013	2012
Задължения по заем	-	-	(20,344)	(20,344)
Лихвени разходи	319	308	(319)	-
Предоставени заеми	4,542	10,464	12,518	10,510
Лихвени приходи	756	50	(40)	-
Изплатени дивиденти	2,543	1,369	-	-

Необезпечени заеми към собственици на капитала, отпуснати през 2013 година при фиксирани лихвени проценти, са платими през 2014 г. и са на стойност 3,912 хил. лева (2012: 10,464 хил. лева).

Сделки с предприятия под общ контрол

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември 2013	2012	Вземания/(задължения) към 31 декември 2013	2012
Покупки				
Услуги	416	248	(26)	50
Имоти и други	6,163	19	5,656	7
Продажби				
Услуги	-	40	-	-
Заеми				
Получени заеми	-	841	-	-
Изплатени получени заеми	-	841	-	-
Разходи за лихви по заеми	-	2	-	-
Предоставени заеми	4,437	-	-	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	3	-	-	-

26. Събития след датата на отчетния период

На 8 януари 2014 г. е взето решение от съдружниците за разпределяне на дивиденти в размер на 9,779 хил. лева.

Няма други събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване.

Бележки към финансовия отчет

27. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Деривативни финансови инструменти	Справедлива стойност
Финансови активи на разположение за продажба	Справедлива стойност

28. Значими счетоводни политики

Дружеството е приложило последователно значимите счетоводни политики представени по-долу за всички периоди, оповестени в този финансов отчет.

По-долу е представен индекс на значимите счетоводни политики, за които повече информация е налична на следващите страници:

а. Приходи 37
б. Финансови приходи и разходи 37
в. Чуждестранна валута 37
г. Доходи на наети лица 38
д. Данъци върху дохода 38
е. Имоти, машини, съоръжения и оборудване 39
ж. Нематериални активи 40
з. Инвестиционни имоти 41
и. Финансови инструменти 41
й. Обезценка 43
к. Провизии 44
л. Лизинг 45

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(а) Приходи

(i) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Лизингови стимули се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(б) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приходът от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването или строителството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(в) Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Доходи на наети лица

(i) Пенсионни задължения към персонала

Съгласно изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст и последните 10 години е бил служител на Дружеството, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

(ii) Доходи при прекратяване

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

(iii) Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(д) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

(i) Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години. Текущият данък включва също данъчни ефекти от дивиденти.

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия, доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики, възникващи от първоначално признаване на репутация.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Данъци върху дохода (продължение)

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

(е) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Първоначално признаване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до придобиването на актива. Стойността на активите, придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен активът, и капитализирани разходи за лихви. Стойността може да включва суми, рекласифицирани от собствен капитал, представляващи печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят, като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията или оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- машини 3.33 години
- транспортни средства 4-10 години
- компютри 2 години
- други 2- 6.67 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо. Приблизителните оценки за имоти, машини и съоръжения не са ревизирани през 2013 г. и 2012 г.

(ж) Нематериални активи

(i) Нематериални активи

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи ограничен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(ii) Последващи разходи

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в печалби и загуби в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност.

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи от датата, на която са влезли в употреба. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- софтуер 6.67 години
- лицензи 6.67 години
- други 6.67 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за прираст на стойността, или за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане. Земи, придобити с цел изграждане на инвестиционни имоти, се представят като инвестиционни имоти в момента на придобиване.

След първоначално признаване, инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Всички разходи, директно свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане, се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

Разходите за лихви по заеми, които могат пряко да се свържат с придобиването и строителството на инвестиционни имоти, се капитализират в стойността на активите.

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от инвестиционните имоти, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи, предназначени да обслужват активите на ежедневна база, се признават в отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, които се отчитат отделно.

Очакваните срокове на полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

• земи	не се амортизират
• сгради	25 години
• машини и оборудване	3-25 години
• други активи	6.67 години

(и) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в следните категории: финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, финансови активи държани до падеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и издадени дългови ценни книжа на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на датата на търгуване.

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени, или нито прехвърля, нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Финансови инструменти (продължение)

Всяко участие в такъв отписан финансов актив, което е създадено или задържано от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(ii) Не-деривативни финансови активи – оценяване

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Един финансов актив се класифицира като отчитан по справедлива стойност в печалби и загуби ако е държан за търгуване или е определен като такъв при първоначално признаване. Пряко свързаните разходи по сделката се признават в печалбата или загубата при възникване. Финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби, се оценяват по справедлива стойност и всички свързани промени, включително доходи от лихви или от дивиденти, се отчитат в печалбата или загубата.

Заеми и вземания

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

(iii) Не-деривативни финансови пасиви – оценяване

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iv) Деривативни финансови инструменти и отчитане на хеджирането

Хеджиране на парични потоци

Когато един деривати е определен като хеджиращ инструмент при хеджиране на промените в паричните потоци поради определен риск, свързан с признат актив или пасив или много вероятна прогнозна сделка, които могат да засегнат печалби и загуби, ефективната част от промените в справедливата стойност на деривата се признава в друг всеобхватен доход и се представя в резерва от хеджиране в собствения капитал. Всяка неефективна част от промените в справедливата стойност на деривата се признава незабавно в печалби и загуби.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Финансови инструменти (продължение)

Когато хеджираната позиция е нефинансов актив, сумата, призната в собствен капитал, се прекласифицира в балансовата стойност на актива, когато активът е признат. В други случаи сумата, призната в собствения капитал, се прекласифицира в печалби и загуби в същия период, в който хеджираната позиция засяга печалби и загуби. Ако хеджиращият инструмент спре да отговаря на критериите за отчитане на хеджирането, изтече или е продаден, погасен, упражнен, или определянето е оттеглено, тогава отчитането на хеджирането се прекратява проспективно. Ако прогнозната сделка вече не се очаква да възникне, тогава сумата в собствен капитал се признава веднага в печалби и загуби.

(й) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва:

- неизпълнение или просрочие от длъжника;
- преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало;
- индикации, че длъжник или емитент ще изпадне в несъстоятелност;
- неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник или емитент;
- изчезването на активен пазар за дадена ценна книга;
- наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Обезценка (продължение)

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични постъпления и се използват от повече от един ОГПП. Корпоративните активи се разпределят към ОГПП на разумна и последователна база и се тестват за обезценка като част от теста на съответните ОГПП, към който са разпределени.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка, признати за ОГПП, се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(к) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

Бележки към финансовия отчет

28. Значими счетоводни политики (продължение)

(л) Лизинг

(i) Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг.

При възникване или след повторна оценка на споразумение, което съдържа лизинг, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив; в последствие пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

(ii) Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

(iii) Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени лизингови стимули се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

29. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2013 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви,* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

Бележки към финансовия отчет

29. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети,* МСФО 11 *Съвместни предприятия,* МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия,* МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), който заменя МСС 27 (2008), и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011), който заменя МСС 28 (2008), се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.

- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви,* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи,* се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.

- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането,* се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година.

  Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага хеджиране.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013) и Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено)*

Бележки към финансовия отчет

29. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – *Налози* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)