ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ ООД

Финансови отчети

За годината, приключваща на 31 Декември 2013

СЪДЪРЖАНИЕ **СТРАНИЦА**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	6
СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	7
БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ	7
ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	13
УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	21
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	21-30

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31.12.2013 г.

	Прило-жения	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Приходи от продажби	5	183	157
Други приходи	6	15	8
		198	**165**
Разходи за материали	7	(11)	(16)
Разходи за външни услуги	8	(10)	(9)
Разходи за амортизации	13	(48)	(52)
Разходи за персонала	9	(10)	(10)
Други разходи	10	(29)	(24)
		(108)	(111)
Приходи от лихви	11	28	28
Разходи от лихви	12	(34)	(37)
Нетни други финансови приходи/ (разходи)	11	15	(5)
		9	(14)
Печалба преди данъци	23	**99**	**40**
Текущи данъци върху печалбата	23	(7)	(5)
Печалба след данъци	23	**92**	**35**
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината	23	**92**	**35**

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2014 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

БАЛАНС
към 31.12.2013 г.

	Прило-жения	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	13	62	152
Инвестиционни имоти	13	1,882	1,718
Вземания по търговски заеми	15	151	144
Вземания по гаранции	15	80	80
Общо нетекущи активи		**2,175**	**2,094**
Текущи активи			
Вземания по търговски заеми	15	120	123
Финансови активи за търгуване	14	54	47
Материални запаси		1	1
Търговски вземания	15	5	12
Вземания за надплатени данъци	16	-	2
Пари и парични еквиваленти	17	15	28
Други вземания и текущи активи	18	19	19
Общо текущи активи		**214**	**232**
СУМА НА АКТИВИТЕ		**2,389**	**2,326**
Собствен капитал			
Основен капитал	19	1,500	1,500
Неразпределена печалба		328	293
Текуща печалба	23	92	35
Общо собствен капитал		**1,920**	**1,828**
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	21	299	329
Отсрочен данъчен пасив	23	40	32
Други нетекущи пасиви	22	-	8
Общо нетекущи пасиви		**339**	**369**
Текущи пасиви			
Банкови заеми	21	117	120
Търговски задължения		1	1
Задължения към бюджета за данъци	20	-	2
Други задължения и текущи пасиви	22	12	6
Общо текущи пасиви		**130**	**129**
СУМА НА ПАСИВИТЕ		**2,389**	**2,326**

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.
Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2014 г.

Управител:
Емил Ценов

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ ООД * СОФИЯ *

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31.12.2013 г.

	2013	2012
	BGN'000	BGN'000
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ:		
Постъпления от клиенти	221	203
Плащания на доставчици	(175)	(43)
Парични потоци, свързани с фин.активи за търгуване	10	60
Плащания, свързани с персонала, нетно	(10)	(10)
Платени и възстановени данъци върху печалбата, нето	2	-
Други постъпления/плащания	(15)	(30)
Нетен паричен поток от основна дейност	**33**	**180**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ:		
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(157)	(104)
Получени заеми за покупка на инвестиционни имоти	122	-
Получени лихви и дивиденти	1	-
Плащания за лихви по получени заеми	(36)	(38)
Парични потоци от предоставени кредити на трети лица	24	(53)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**(46)**	**(195)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ:		
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците / нето /	-	-
Постъпления /плащания по заеми	-	-
Плащания на задължения по лизингов договор	-	-
Постъпления/плащания за лихви и други подобни	-	-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	-	-
Други парични потоци от финансова дейност	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	**(13)**	**(15)**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода (бел.17)	28	43
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода (бел.17)	15	28
Допълнителна информация		
Платени лихви	34	37
Получени лихви	2	18

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2014 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, приключващ на 31.12.2013 г.

BGN'000

	Финансов резултат			
	Основен капитал	**Печалба**	**Загуба**	**Общо**
Състояние към 01 Януари 2012	**1,500**	**293**	**-**	**1,793**
Всеобхватен доход	-	-	-	-
Печалба за годината		35	-	**35**
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Сделки със собствениците				
Разпределение на печалба:				
в. т.ч. изплатени дивиденти	-	-	-	-
Състояние към 01 Януари 2013	**1,500**	**328**	**-**	**1,828**
Всеобхватен доход				
Печалба за годината	-	92		**92**
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Сделки със собствениците				
Разпределение на печалба:				
в. т.ч. изплатени дивиденти	-	-	-	-
Състояние към 31 Декември 2013	**1,500**	**420**		**1,920**

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2014 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31.12.2013 г.

Бележки към финансовите отчети

1. Статут и предмет на дейност

"Евро Брокер Рентал" ООД е регистрирано в СГС с решение № 1 по фирмено дело 9383/2005г.. по описа на Софийски градски съд, вписано в регистъра за търговски дружества парт № 96357, том 1283, стр.47.
Към 31.12.2013г. управител на дружеството е Емил Ценов Ангелов.

Към 31.12.2013г. основния капитал на дружеството е в размер 1,500 хил.лв, напълно внесен.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, община "Изгрев", ул. Николай Хайтов 2, вх.Д, ет.2, офис 8

Регистрираният предмет на дейност на Дружеството е управление и отдаване под наем на недвижими имоти и други услуги.

Основни предмети на дейност на Дружеството през 2013г. са както следва:
- управление и отдаване под наем на недвижими имоти;

Дружеството е регистрирано със съдружници Пламен Петков Ватев и Емил Ценов Ангелов, като същите са и управители на дружеството с начин на представяне – поотделно. Към 31.12.2013г. собствения капитал на дружеството е в размер на 1 500 хил. лв, в т.ч. 1 500 хил. лв напълно внесен от съдружниците чрез парични средства и апортни вноски.

2. База за изготвяне на финансовите отчети

Настоящите финансови отчети са изготвени за периода от 1 януари 2013 г. до 31 декември 2013 г. в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

Ръководството представя своя годишен доклад и годишните финансови отчети към 31 декември 2013 г. в съответствие с действащите в Република България Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз и националното счетоводно законодателство.

Дружеството изготвя неконсолидирани финансови отчети.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)). Международните стандарти за финансови отчети включват Международните стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards(IAS)) и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), приети от Комисията на Европейския съюз.

Съгласно изискванията на българското законодателство счетоводните регистри са изготвени в лева, която е функционална валута и валута на представяне.

Финансовите отчети са представени в лева, като всички суми са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв.), освен ако не е упоменато друго.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2013 година

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - изменения относно хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за прилагащите за първи път МСФО, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

- Изменения в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" (издадени на 13 март 2012 година) - Правителствени заеми, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 4 март 2013 г., публикуван в ОВ на 5 март 2013 г.

Изменението дава насоки как да се отчитат правителствените заеми с лихва по-ниска от пазарните нива при изготвянето на първия отчет по МСФО. То също добавя освобождаване от ретроспективно прилагане в съответствие с изискването на МСС 20.

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера в друг всеобхватен доход – в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят елементите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на

„отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход", но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. За инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба. Изменението въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта ПКР 21 Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи е отменено.

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г., публикуван в ОВ на 6 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

- Изменения на различни стандарти (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34), произтичащи от Годишни подобрения 2009 - 2011 г. (издадени на 17 май 2012 година), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 27 март 2013 г., публикувани в ОВ на 28 март 2013 г.

Измененията на МСФО 1 пояснявaт, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденти и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденти се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния консолидиран финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен консолидиран финансов отчет.

- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Пояснението изисква съществуващи капитализираните разходи за отстраняване на повърхностния слой да бъдат рекласифицирани като компонент на актива, за който се отнася дейността по отстраняване на повърхностния слой. Ако няма разграничима част от рудното поле, към която този компонент може да бъде отнесен директно, той се признава в неразпределената печалба.

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

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

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

- МСФО 11 Съвместни ангажименти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 11 Съвместни ангажименти замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия", „съвместно контролирани операции" и „съвместно контролирани активи" с две категории – „съвместни операции" и „съвместни предприятия". Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (ревизиран 2011 г.) .), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 Съвместни ангажименти.

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови пасиви, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Търсеният ефект от изменението е да се намалят обстоятеслтвата, при които възстановимата стойност на активи или групи активи генериращи парични потоци се изисква да бъде оповестена, да се изяснят изискваните оповестявания и да се представи изричното изискване да се оповестява дисконтовия процент, който се използва при определяне на обезценката (или нейното възстановяване), където възстановимата стойност (базирана на справедлива стойност минус разходите при отписване) е определена, чрез използването на техника на настоящата стойност.

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Според измененията няма да бъде необходимо да се преустанови счетоводното отчитане при хеджиране, ако хеджиран деривати е бил новиран, при условие че определени критерии са удволетворени. Новацията индикира събитие, при което първоначалните страни по деривати са съгласни, че един или повече клирингови контрагенти заменят първоначалния контрагент, за да станат те новите контрагенти на всяка от страните. За да има полза от изменените насоки, новацията на централен контрагент трябва да е в резултат на закони и правила или от въвеждането на закони и правила.

- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване (издадени на 28 юни 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 4 април 2013 г., публикувани в ОВ на 5 април 2013 г.

Целта на измененията е да се предостави допълнително облекчение при преминаването към МСФО 10, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, чрез „ограничаване на изискването да бъде предоставяна коригирана сравнителна информация само за предходния сравнителен период". Също така, бяха направени изменения на МСФО 11 и МСФО 12, за да се елеминира изискването да бъде предоставяна сравнителна информация за периоди, предхождащи предходния период.

- Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване и МСС 27 Индивидуални финансови отчети - отнасят се за инвестиционните предприятия (издадени на 31 октомври 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикувани в ОВ на 21 ноември 2013 г.

Изменията определят изискванията за това, дадено дружество да бъде оценено като „инвестиционно дружество". Ако дадено дружество отговаря на дефиницията за инвестиционно дружество, не е позволено то да консолидира дъщерните си дружества и от него се изисква да измерва инвестициите си в тези дъщерни предприятия по справедлива стойност през печалба и загуба. Въпреки това от инвестиционното дружество все още ще се изисква да консолидира

дъщерно дружество, когато дъщерното дружество извършва услуги, които се отнасят към инвестиционните дейности извършвани от инвестиционното дружество.

ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база принципа на действащо предприятие

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ, ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях, както и в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са както следва:.

ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ

Към края на всеки отчетния период ръководството на дружеството прави преглед за обезценка на всички нефинансови активи, за да прецени дали съществуват индикации, че балансовата им стойност може да не бъде възстановима.

Към 31.12.2013 г. ръководството е направило преглед за обезценка и е преценило, че не са налице условия за обезценка.

ОБЕЗЦЕНКА НА ВЗЕМАНИЯ

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.

При оценката на събираемостта на вземанията над 360 дни ръководството е решило да ги третира като несъбираеми и да се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.
Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за всеобхватния доход към други доходи /загуби от дейността.

ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ АКТИВИ

Отсрочените данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране на дружеството.

ПЕНСИОННИ ДОХОДИ НА НАЕТИ ЛИЦА СЛЕД НАПУСКАНЕ (ПЕНСИОНИРАНЕ)

Разходите за пенсионни планове с дефинирани доходи след напускане (пенсиониране) се определят чрез използване на актюерски оценки. Актюерската оценка изисква да бъдат направени предположения за норми на дисконтиране, очаквани норми на възвръщаемост на активите, бъдещо нарастване на заплатите, смъртност и бъдещо увеличение на пенсиите. Поради дългосрочния характер на пенсионните планове, тези предположения и свързаните с тях оценки съдържат значителна несигурност.

3. Значими счетоводни политики

Счетоводните политики, описани по-долу, са прилагани последователно във всички периоди, представени в този финансов отчет.

(а) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс на БНБ, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за доходите.

(б) Имоти, машини и съоръжения

В групата на имоти, машини и съоръжения са включени компютърно оборудване, автомобили и стопански инвентар, които имат полезен срок на експлоатация повече от една година и стойност над 500 лева.

Първоначално имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждане на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначалното признаване активите се оценяват по себестойностния метод, като себестойността им се намалява с всички натрупани амортизации и евентуални загуби от обезценка.

Отписването на имотите, машините и съоръженията се осъществява при тяхната продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба, в резултат на което не се очакват никакви други икономически изгоди от него. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането на актива от употреба, се определят като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават за приход или разход в отчета за всеобхватния доход.

Амортизируемата стойност на активите се разпределя системно през целия им полезен живот, като се прилага линейният метод. Начислената амортизация се признава за разход и с нея се намалява балансовата стойност на актива, като се използват следните годишни амортизационни норми:

Категория активи	*Год.норми - амортизация*
▪ Сгради /в т.ч. инвестиционни имоти/	1%
▪ Компютърен хардуер, периферни устройства и мобилни телефони	50%

- Машини и съоръжения 30%
- Стопански инвентар 15%
- Транспортни средства 25%

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от момента, в който амортизируемият актив е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за данъчни цели започва от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на амортизируемия актив.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

(в) Нематериални активи

Нематериалните активи представляват програмни продукти и лицензи, които имат полезен срок на експлоатация повече от една година и стойност над 500 лева

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Оценка след първоначалното признаване – нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Нематериалните активи се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация със следните годишни амортизационни норми:

	%
Програмни продукти	50%

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от момента, в който амортизируемият актив е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за данъчни цели започва от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на амортизируемия актив.

(г) Инвестиционни имоти

Класификация и признаване

Инвестиционния имот е инвестиция в земя или сграда или и в двете, държани с намерение да се получават наеми или за увеличение на стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Първоначално направените разходи за придобиване на инвестиционния имот и извършените след това разходи за допълване, подмяна на част или обслужване на имота, се прибавят към балансовата му стойност, ако е вероятно, че дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне. Всички други последващи разходи за ежедневно обслужване се признават като разходи в периода, в който са понесени. Целта на тези разходи се описва като „ремонт и поддържане" на имота. Последващото оценяване на инвестиционните имоти е по модела на справедливата стойност.

Оценяване

Дружеството избира да отчита инвестиционните си имоти по модела на себестойността; този модел е препоръчителният подход в МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване. При този подход

инвестиционният имот се оценява по себестойността, намалена с натрупаните амортизации (намалена с всички натрупани загуби от обезценка);

Принципи за оценка на справедлива стойност
Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата себестойност. Разходите по сделката трябва да се включат в първоначалната оценка. Себестойността на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които пряко могат да му бъдат приписани. Разходите, които могат пряко да бъдат преписани, включват например професионалните хонорари за правни услуги, нотариални такси, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Себестойността на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата себестойност към датата, когато строителството или разработването е завършено. До тази дата предприятието прилага МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване. На тази дата имотът става инвестиционен имот и се прилага този стандарт. Себестойността на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние), първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота. Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата себестойност е паричният еквивалент на цената.

(д) Финансови активи за търгуване

Отчитане на сделки
Дружеството прилага отчитане на редовни покупки и продажби на ценни книжа по дата на търгуване.

Оценка
Придобитите ЦК първоначално се признават по цена на придобиване, включваща разходите по сделката. Последващото оценяване на ценните книжа се прави в края на всеки работен ден по справедливата им цена, на база на пазарните им котировки. Разликите възникнали от промените в справедливата цена се отчитат като финансови разходи или финансови приходи. Транзакциите с ценни книжа са отразени в баланса на база на датата на сетълмент.
Изписването на продадените ЦК от оборотния портфейл се извършва по конкретно доставна цена на всяка партида по дадена емисия.

Корпоративните ценни книжа, приети за търговия на български регулиран пазар на ценни книжа, се оценяват по пазарната цена на корпоративни ценни книжа, търгувани на регулиран пазар на ценни книжа в България, която е среднопретеглената цена на сключените сделки с ценната книга на регулиран пазар в най-близкия ден от последния 30 - дневен период, в който тези книжа са се търгували в обем, не по-малък от обема на притежаваните от инвестиционното дружество ценни книжа към момента на оценката.

В случаите, когато не може да се определи пазарна цена на ценните книжа, те се оценяват по справедливата им стойност въз основа на последната сключена сделка със съответните ценни книжа на регулирания пазар, на който са приети за търговия.

Оценки - Данъчни временни разлики
При формиране на данъчния финансов резултат счетоводния финансов резултат се преобразува чрез механизма на данъчната временна разлика от преоценки и обезценки, а ако придобитите акции, облигации и други ценни книжа са продадени на регулиран пазар – и механизма на чл.44 от Закона за корпоративното подоходно облагане.
Съгласно действащото данъчно законодателство, приходите и разходите от последващи оценки на финансови активи не се признават за данъчни цели в годината на счетоводното им отчитане. Те се признават в годината на отписване на съответния финансов актив. Обратното проявление на временната разлика е при отписването на съответния финансов актив.

(е) Материални запаси

Като материални запаси се отчитат складовите наличности за офис консумативи, които се разходват в текущата дейност на Дружествата.

Материалните запаси първоначално се оценяват по себестойност. Доставна стойност на стоково-материалните запаси (историческа цена) представлява сумата от всички разходи по закупуването и други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние. Разходите по закупуването включват покупната цена съгласно фактурата на доставчика, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци, разходите по доставката, свързани с превози, товаро-разтоварни операции и други, както и всички останали разходи, допринасящи за привеждане на стоково-материалните запаси в подходящ за тяхното използване вид. В последствие се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като установената разлика се отчита като други текущи разходи за дейността.
Нетна реализируема стойност - базира се на най-сигурните съществуващи данни по време на съставянето на тази оценка, като се отчитат колебанията в цените.

Когато отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност, като намалението се отчита като други текущи разходи.

За всеки следващ отчетен период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност.

Когато условията, довели до снижаване стойността на стоково-материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи.

Разходите за материали (включително и горива) се оценяват по конкретно доставна цена на наличните в склада материали от съответния вид.
Методът за формиране на себестойността на материалните запаси е "първа входяща, първа изходяща".

(ж) Обезценка на нефинансови активи

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, дружеството определя възстановимата стойност на актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се определи възстановимата стойност на определен актив, дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект).

Загубата от обезценка се признава на разход в годината на възникването й. В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава на приход в годината на установяването й, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се отнася към увеличение на преоценъчния резерв.

(з) Банкови и търговски заеми

Получените заеми първоначално се отразяват по стойност на възникване, намалена със съответните транзакционни разходи. След първоначалното отразяване, получените заеми са представени по

амортизирана стойност, като всяка разлика между стойността на възникване и последващата оценка се отразява в отчета за доходите през периода на заема на база ефективния лихвен процент.

(и) Търговски и други вземания

Признаване и оценка
Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка. Краткосрочни вземания без договорена лихва се отчитат по фактурирана стойност, когато ефектът от дисконтирането е нематериален.

Обезценка
Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценка на търговските и други вземания. Едно вземане се обезценява, ако има обективни доказателства, че едно или повече събития са имали негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци. Загубата от обезценка на вземане се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.
Индивидуално значими вземания или сериозно просрочени такива се тестват за обезценка на индивидуална база. Останалите вземания се оценяват колективно в групи, които имат сходни характеристики на кредитен риск. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за доходите.

Краткорсочни вземания
Всички приходи от префинансирания (първоначалните разходи за лихви и такси по банкови кредити) се отчита в главницата. Разходът за същите тези лихви и такси се признават по време на срокът на лизинговият договор, едновременно с прихода от префинансиране.

Всички доходи от административни такси и комисиони се признават по време на целия срок на лизинговия договор.

Вземанията от клиенти, доставчици и аванси на подотчетни лица се отразяват по стойността им по фактури, намалена с обезценката им. Обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните си условия по отношение на съответния разчет. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност.
Вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване. Вземанията, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват в лева по курса на БНБ в деня на възникването им, като текущо са преоценявани в края на всеки месец по централния курс на БНБ. Към края на отчетния период. тези вземания са преоценени по заключителния курс на БНБ.

(й) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.
Паричните потоци включват входящите и изходящите потоци от пари и парични еквиваленти, които са пари - налични в брой и по сметки.
Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци по оперативни, инвестиционни и финансови дейности.
Паричните потоци от оперативната дейност се извличат главно от главните приходоносни дейности на дружеството и са резултат от сделки и други събития, които се включват при определянето на нетната печалба или загуба.
Паричните потоци, възникващи от инвестиционната дейност представляват размера на разходите, направени за ресурси, предназначени да генерират бъдещ приход и парични потоци.
Паричните потоци, произтичащи от финансовата дейност се използват при прогнозирането на сумите от бъдещите парични потоци, които представляват вземания на институциите, които са предоставили капитал на предприятието.

Дружеството отчита паричните потоци, като използва прекия метод, при който се отразяват главните категории от брутни парични приходи и брутни парични плащания.
Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31.12.2013 г.
Паричните потоци, произтичащи от сделки в чуждестранна валута се отчитат във валутата, използвана за счетоводството на дружеството, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на отчетната валута към чуждестранната валута на датата на паричния поток.
В счетоводния баланс банковите овърдрафти се отчитат в групата на заемите.

(к) Доходи на персонала

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:
- основно възнаграждение за отработено време;
- възнаграждение над основното възнаграждение, определено според прилаганите системи за заплащане на труда;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсируеми отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Дружеството отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, майчинство или бащинство, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на Отчет за финансовите позиции.

(л) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства и печалба от операции в чуждестранна валута. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективния лихвен процент.
Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, лизингови договори, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии и загуби от операции в чуждестранна валута. Всички разходи за дължими лихви по заеми се отчитат в Отчета за дохода по метода на ефективния лихвен процент.

(м) Данък върху печалбата

Текущ данък

Данък върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данък върху печалбата се признава в Отчета за доходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.
Текущ данък е сумата на очаквания дължим данък върху дохода във връзка с облагаемата печалба за периода, изчислен чрез прилагане на данъчните ставки и закони, действащи или по същество въведени в сила към датата на баланса.

Отсрочен данък
Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между балансовата стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който временните разлики ще се проявят обратно, въз основа на данъчните ставки действащи или по същество въведени в сила към датата на баланса.

Актив по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е вероятно да съществува бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се оползотворят временните разлики.
Отсрочените данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се намаляват до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или от целия отсрочен данъчен актив.

(н) Задължения

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 година.

Задълженията са нетекущи и текущи.

Текущите задължения са към свързани лица, банки, доставчици и клиенти, бюджета, персонала, осигурителни предприятия и други кредитори.

При първоначалното признаване на финансов пасив предприятието го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на полученото за него насрещно възмездяване.
Справедливата стойност на полученото насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Справедливата стойност може да бъде надеждно оценена, ако:
- съществува активен пазар на съответните финансови инструменти;
- ако вероятностите за различните оценки в рамките на обхвата могат да бъдат разумно определени и използвани за приблизително оценяване на справедливата стойност.

Предприятието отписва финансов пасив от своя счетоводен баланс единствено когато той бъде погасен - т. е., когато задължението, посочено в договора, бъде погасено, отменено или изтече.

(о) Провизии, условни задължения и условни активи

Провизиите са пасиви с неопределена срочност или суми, които се използват само за покриване на разходите, за които са създадени първоначално. Провизиите се признават само тогава, когато:
- предприятието има съществуващо задължение (правно или конструктивно), получено в резултат на минало събитие;
- има вероятност (т.е. по-вероятно е да се случи, отколкото да не се случи) определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Като провизии се признават само онези задължения, които произлизат от минали събития, съществуващи независимо от бъдещите действия на предприятието.
Сумата, която се признава като провизия е изчислена на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към датата на баланса или сумата, която

предприятието би платило разумно, за да уреди задължението към датата на баланса или, за да го прехвърли на трета страна по същото време.
Провизиите се преразглеждат на всяка дата на баланса и се преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка.
Условните задължения са определени като:

- възможно задължение, възникнало вследствие от минали събития, съществуването на което може да се потвърди само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието; или
- сегашно задължение, произтичащо от минали събития, което не е било признато поради това, че:
  - не е вероятно да се появи необходимост от изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението; или
  - сумата на задължението не подлежи на оценяване с необходимата надеждност.

Дружеството не признава условни задължения, а само ги оповестява, освен ако вероятността за използването на потоци, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.
Условните активи са възможни активи, възникващи като последствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието.
Дружеството не признава условни активи, а само ги оповестява, само ако са вероятни входящи потоци на икономически ползи.

(п) Приходи

Приходите включват само брутните притоци от икономически ползи, получени от и дължими на предприятието за негова сметка.
Приходите се определят по справедливата стойност на получените или подлежащи на получаване възнаграждения под формата на парични средства или парични еквиваленти.
Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възмездяване, като се отчитат сумите от всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от предприятието.
Приходът от продажбата на услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, когато резултатът може да се оцени надеждно. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапът на завършеност на сделката към датата на баланса може надеждно да се оцени;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Когато продавачът запазва значителни рискове, свързани със собствеността, сделката не е продажба и приходите не се признават.

(р) **Оперативен лизинг**

Дружеството като лизингополучател

Началните преки разходи, направени при договарянето и организирането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават на база линейния метод за срока на лизинговия договор.
Плащанията по оперативен лизинг се признават като разход на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна като модел при който икономическите ползи от наетия актив се консумира. Условни наеми, произтичащи от оперативен лизинг се признават като разход в периода, в който са направени.

Дружеството като лизингодател

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

4. Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

Кредитен риск
Ликвиден риск
Пазарен риск

Управителят на Дружеството носи отговорността за установяване на политика за управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тази политика подлежи на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

(а) Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорени задължения.
Кредитният риск за Дружеството произтича от вземанията от клиенти.

Вземания от клиенти
Експозицията към кредитен риск на Дружеството зависи от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Тази експозиция също така може да зависи от риска от неплащане в индустрията и пазара, на който оперира Дружеството.

(б) Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне своите задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява ликвидноста си чрез подход, който осигурява, че във всеки момент Дружеството има необходимия ликвиден ресурс, за да посрещне своите изискуеми задължения, при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се накърнява репутацията на Дружеството.

(в) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна в пазарните цени (произтичащи от валутни курсове, лихвени проценти или капиталови инструменти) доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвращаемостта.

Бележки към финансовите отчети

5. Приходи от продажби

	31.12.2013	31.12.2013
	BGN'000	BGN'000
Наеми от инвестиционни имоти	183	157
Общо	**183**	**157**

6. Други продажби

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Приходи от префактурирани разходи свързани н ползването на отдадени инвестиционни имот	15	8
Приходи от отписани провизии	-	-
Общо	**15**	**8**

Други продажби – „Приходи от префактурирани разходи свързани с ползването на отдадени инвестиционни имот" са свързани с Разходи за външни услуги – „Такса управление имоти" и Други разходи, а именно „Разходи за префактуриране по използване на инвестиционни имоти" – *Виж бележка 10.*

7. Разходи за материли

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Активи под прага на същественост	(1)	(1)
Консумативи по отдадени инвестиц.имоти в т.ч.	(10)	(15)
Ел.енергия	(8)	*(8)*
Топлоенергия	(1)	*(2)*
Материали за поддържка	(1)	*(5)*
Общо	**(11)**	**(16)**

8. Разходи за външни услуги

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Счетоводни и данъчни услуги	(4)	(3)
Правни услуги и такси	(1)	(1)
Логистика	-	-
Услуги по отдадени имоти, в т.ч.	(5)	(5)
Охрана	(1)	*(1)*
Застраховки	(1)	*(1)*
Паддръжка включени в наема	(3)	*(3)*
Общо	**(10)**	**(9)**

9. Разходи за персонала

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Разходи за възнаграждения	(10)	(10)
Общо	**(10)**	**(10)**

10. Други разходи

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Разходи за държавни данъци и такси по ЗМДТ свързани с инвестиционни имоти	(10)	(9)
Разходи за префактуриране по използване на инвестиционни имоти	(18)	(12)
Други разходи, в т.ч.	(1)	(3)
Разходи по застрахователни щети	(1)	*(1)*
Общо	**(29)**	**(24)**

11. Нетни финансови приходи/разходи

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви, в т.ч.	28	28
Приходи от лихви по отпуснати заеми	*28*	*25*
Приходи от лихви по депозитни сметки	-	-
Приходи от лихви по данъчни вземания	-	-
Приходи от лихви присъдени по дела	-	*3*
Приходи от продажба на финансови инструменти	10	59
Отчетна стойност на продадените финансови инструменти	(8)	(54)
Приходи от последващи оценки на финансови инструменти	16	4
Приходи от дялово участие	1	1
Разходи от банкови такси по банкови сметки	(1)	(1)
Разходи от банкови такси по кредити	(1)	-
Разходи от операции с инвестици	-	(1)
Разходи от последваща оценка на финансови инструменти	(2)	(13)
Общо	**43**	**23**

12. Разходи за лихви

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Разходи за лихви по кредити за придобиване на инвестиц.имоти	(34)	(37)
Общо	**(34)**	**(37)**

13. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Към 31 декември 2012 дълготрайните активи включват:

	Инвест. имоти	Имоти	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност						
Към 01.01.2012	**1,832**	**69**	**34**	**78**	**97**	**2,110**
Придобити	-	-	-	-	7	7
Изписани	-	-	-	-	-	-
Към 31.12.2012	**1,832**	**69**	**34**	**78**	**104**	**2,117**
Амортизация						
Към 01.01.2012	**96**	**5**	**21**	**38**	**35**	**195**
Амортизация за годината	18	1	7	11	15	**52**
Изписана амортизация	-	-	-	-	-	-
Към 31.12.2012	**114**	**6**	**28**	**49**	**50**	**247**
Балансова ст-ст						
Към 01.01.2012	**1,736**	**64**	**13**	**40**	**62**	**1,915**
Към 31.12.2012	**1,718**	**63**	**6**	**29**	**54**	**1,870**

Към 31 декември 2013 дълготрайните активи включват:

	Инвест. имоти	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност					
Към 01.01.2013	**1,901**	**34**	**78**	**104**	**2,117**
Придобити	120	-	2	-	**122**
Изписани	-	-	-	-	**-**
Към 31.12.2013	**2,021**	**34**	**80**	**104**	**2,239**
Амортизация					
Към 01.01.2013	**120**	**28**	**49**	**50**	**247**
Амортизация за годината	19	4	10	15	**48**
Изписана амортизация	-	-	-	-	**-**
Към 31.12.2013	**139**	**32**	**59**	**65**	**295**
Балансова ст-ст					
Към 01.01.2013	**1,781**	**6**	**29**	**54**	**1,870**
Към 31.12.2013	**1,882**	**2**	**21**	**39**	**1,944**

Към 31.12.2013 г. дружеството има активи, които да са обременени с тежести или служат като залози в полза на кредитори както следва:

Договорни ипотеки на инвестиционни имоти в полза на банки – кредитори:

В хиляди лева	31.12.2013 EUR'000	31.12.2012 EUR'000
Ейч Ви Би Банк Биохим (Уникредит Булбанк АД) – от Февруари, 2006г.	190	190
Ейч Ви Би Банк Биохим (Уникредит Булбанк АД)– от Август, 2006г.	148	148
Уникредит Булбанк АД – от Март, 2013г.	47	-
ТБ МКБ Юнионбанк - от Април, 2009г.	135	135
Общо	**520**	**473**

Към 31.12.2013 г. няма временно извадени от употреба машини и съоръжения.

14. Финансови активи за търгуване

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Ценни книжа, в т.ч.	54	47
Цена на придобиване	*76*	*83*
Последващи оценки	*(22)*	*(36)*
Общо	**54**	**47**

15. Вземания

В хиляди лева	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Вземания по гаранции за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч.	80	80
Нетекущи вземания	*80*	*80*
Вземания по търговски заеми, в т.ч.	271	267
Нетекущи вземания - главница	*117*	*117*
Нетекущи вземания - лихва	*34*	*27*
Текущи вземания - главница	*98*	*121*
Текущи вземания - лихва	*22*	*2*
Вземания по аванси към доставчици - предплатени разходи	3	4
Вземания от клиенти	2	8
Общо	**356**	**359**

16. Вземания за надплатени данъци и осигуровки

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Данък върху печалбата /ЗКПО/	-	2
Общо	**-**	**2**

17. Пари и парични еквиваленти

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Пари в разплащателни сметки, в т.ч.	15	28
Пари във валутни сметки	*15*	*26*
Пари във инвестиционен посредник	-	*1*
Общо	**15**	**28**

18. Други вземания

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Депозити към доставчици	1	1
Вземания по съдебни дела, в т.ч.	18	18
Вземания за генерирани лихви	*3*	*3*
Аванс към доставчици свързан със сделка ЦК	-	-
Общо	**19**	**19**

19. Регистриран капитал

Регистрираният капитал на дружеството е 1 500 000 лева, изцяло внесен. Брой на дяловете – 15 000 при номинална цена 100 лева.

(i) Печалби и загуби

Редът за разпределение на печалбите и загубите е предвиден в Търговския закон

20. Задължения към бюджета

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Задължения към институции, в т.ч.	-	2
Задължения за ДДС	-	*2*
Общо	**-**	**2**

21. Заеми

	31.12.2013	31.12,2012
	BGN'000	BGN'000
Нетекущи заеми, в т.ч.	299	329
Ипотечни банкови кредити – редовни главници	*299*	*329*
Текущи заеми, в т.ч.	117	120
Ипотечни банкови кредити – редовни главници	*117*	*120*
Общо	**416**	**449**

Към 31 декември 2013 текущите задължения към финансови предприятия представляват както следва:

- Ипотечен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 190 хил. евро със срок на погасяване 21.02.2016 г. Към 31.12.2013г остатък от редовна главница е в размер на 52 хил. евро

- Ипотечен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 148 хил. евро със срок на погасяване 21.08.2016 г. Към 31.12.2013г остатък от редовна главница е в размер на 50 хил. евро

- Ипотечен кредит от ТБ МКБ в размер на 135 хил. евро със срок на погасяване 25.05.2018 г. Цел: Финансиране на 75% от покупната цена без ДДС на инвестиционни имоти. Към 31.12.2013г остатък от редовна главница е в размер на 67 хил. евро

- Ипотечен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 92 хил. лева със срок на погасяване 14.03.2023 г. Към 31.12.2013г остатък от редовна главница е в размер на 85 хил. лева

22. Други задължения

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Разчети по получени текущи услуги, фактурирани от доставчици в следващата финансова година	2	1
Задължения по депозити на клиенти по договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти в .т.ч.	9	13
Нетекущи задължения	*9*	*8*
Разчети по застраховане	1	-
Общо	**12**	**14**

23. Данъци

През 2013 г. дружеството отчита счетоводна печалба преди данъци в размер на 99 хил. лв.

	31.12.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Счетоводна печалба преди данъци	**99**	**40**
Увеличение	51	69
Намаление	(128)	(114)
Намаление от признати данъчни загуби предходни години	(22)	
Финансов резултат след данъчно преобразуване	**-**	**(5)**
Данък печалба, в т.ч.:	-	-
отстъпка по чл. 92, ал. (5) от ЗКПО	-	-
Данъчна ставка	10%	10%
Отсрочени данъчни активи	5	6
Данъчна ставка	10%	10%
Отсрочени данъчни пасиви	(12)	(11)
Данъчна ставка	10%	10%
Общо отсрочени данъци върху временни разлики	**(7)**	**(5)**
Общо разходи по текущи и отсрочени данъци	**(7)**	**(5)**
Печалба след данъци	**92**	**35**

Отсрочените данъци върху печалбата към 31.12.2013 г. са свързани със следните обекти в баланса:

	Временна разлика	Данък	Временна разлика	Данък
	31.12.2013 BGN'000		31.12.2012 BGN'000	
Отчет за доходите				
Салдо на отсрочени данъци на 1 януари		**(32)**		**(27)**
Временна разлика				
Год.счетоводни разходи за амортизации	48	5	52	5
Провизии за неизползван платен отпуск				
Обезценка на вземания				
Признаване на приходи от последващи оценки на ЦК при реализация				
Последващи оценки на ЦК	1	-	13	1
Общо активи по отсрочени данъци		**5**		**6**
Данъчни амортизации	108	(11)	109	(11)
Отписване на провизия за обезценка на вземане				
Последващи оценки на ЦК	17	(2)	4	-
Общо пасиви по отсрочени данъци		**(13)**		**(11)**
Нетно салдо на отсрочени данъци на 31 декември		**(40)**		**(32)**

24. Управление на риска

Кредитен риск

Кредитен риск е риска, при който клиентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на дружеството суми в предвидения срок. Дружеството структурира нивото на кредитния риск чрез определянето на лимити относно даден клиент, група клиенти, както и по географски региони и сектори на икономиката. Рискът се анализира на периодична база.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска от невъзможността на дружеството да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби. В таблицата по-долу е направен анализ на активите и пасивите на дружеството към 31 декември 2013 г., групирани по остатъчен срок до падежа.

31.12.2013 г.	До 1 месец	От 1 до 3 месеца	От 3 до 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	-	-	-	-	62	62
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	1,882	1,882
Вземания по търговски заеми	-	-	120	151	-	271
Вземания по гаранции	-	-	80	-	-	80
Финансови активи за търгуване	-	-	54	-	-	54
Материални запаси	1	-	-	-	-	1
Търговски вземания	-	5	-	-	-	5
Вземания за неплатени данъци	-	-	-	-	-	-
Пари и парични еквивалинти	15	-	-	-	-	15
Други вземания и текущи активи	1	-	18	-	-	19
Общо активи	**17**	**5**	**272**	**151**	**1,944**	**2,389**
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	-	40	-	40
Банкови заеми	10	19	88	260	39	416
Търговски задължения	1	-	-	-	-	1
Задължения към бюджета	-	-	-	-	-	-
Други задължения и текущи пасиви	3	-	-	9	-	12
Общо пасиви	**14**	**19**	**88**	**309**	**39**	**469**
Разлика в падежните прагове	**3**	**(14)**	**184**	**(158)**	**1,905**	**1,920**

Валутен риск

Валутният риск е риска от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.
Следващата таблица обобщава експозицията на дружеството на валутен риск към 31 декември 2013 г. В нея са включени активите и пасивите по балансова стойност, категоризирани по вид валута.

31.12.2013 г.	BGN	Левова равностойност на EUR	Общо в BGN
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	62	-	62
Инвестиционни имоти	1,882	-	1,882
Вземания по търговски заеми	120	151	271
Вземания по гаранции	80	-	80
Финансови активи за търгуване	54	-	54
Материални запаси	1	-	1
Търговски вземания	5	-	5
Вземания за неплатени данъци	-	-	-
Пари и парични еквивалинти		15	15
Други вземания и текущи активи	19	-	19
Общо активи	**2,223**	**166**	**2,389**
Отсрочени данъчни пасиви	40	-	40
Банкови заеми	85	331	416
Търговски задължения	1	-	1
Задължения към бюджета	-	-	-
Други задължения и текущи пасиви	12	-	12
Общо пасиви	**138**	**331**	**469**
Нетна валутна позиция	**2,085**	**(165)**	**1,920**

25. Свързани Лица

а. Идентфициране на свързаните лица

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия под общ контрол на г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, а именно:
„Евро Брокер" ООД със съсобственици и управители г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, притежаващи съответно по 25 % от капитала всеки.
„Евро Брокер Лизинг" ООД със съсобственици г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, притежаващи съответно по 50 % от капитала. Управител на „Евро Брокер Лизинг" ООД е г-н Емил Ценов;
„Си Еф Ем" ООД с управител г-н Пламен Ватев и г-н Ивайло Аспарухов, като първият е и управител и съдружник в дружеството към 31.12.2013;

б. Сделки със свързани лица

Извършените сделки със свързани лица през текущата и предходната година се класифицират, както следва:
- наем на офис;
- отпуснати търговски заеми

Приходите по сделките със свързани лица - клиенти, през отчетния период в размер на 68 хил.лв, са както следва:.

Наименование на свързаното лице	Вид сделки	Обем на сделките през 2013 год. /хил. лв. без ДДС	Обем на сделките през 2012 год. /хил. лв. без ДДС
ЕВРО БРОКЕР ООД	Услуги – наем	Наем – 28 хил.лв Срок на договора до 01.10.2015 г.	Наем - 34 хил.лв Срок на договора до 01.10.2015 г.

СИ ЕФ ЕМ ООД	Услуги – наем	Наем – 12 хил.лв Срок на договора до 02.01.2016 г.	
СИ ЕФ ЕМ ООД	Търговски кредити	Лихва – 21 хил.лв Срок на договора до 12 м.	Лихва – 10 хил.лв Срок на договора до 12 м.
		Лихва - 7 хил.лв Срок на договора до 24.10.2013	Лихва - 13 хил.лв Срок на договора до 24.10.2013

Получени кредити по сделките със свързани лица, през отчетния период в размер на 30 хил.лв, са както следва:.

Наименование на свързаното лице	**Вид сделки**	**Обем на сделките през 2013 год. /хил. лв. без ДДС**	**Обем на сделките през 2012 год. /хил. лв. без ДДС**
ЕВРО БРОКЕР ЛИЗИНГ ООД	Търговски кредити	Главница – 30 хил.лв Лихва – 1 хил. лв Договора е напълно приключил и кредита върнат до 31.12.2013	

Към 31.12.2013 г. Дружеството няма задължения към свързани лица.

Към 31.12.2013 г. Дружеството има вземания от свързани лица /виж бел.15./ както следва:

В хиляди лева	**31.12.2013** BGN'000	**31.12.2012** BGN'000
Вземания по търговски заеми от Си Еф Ем ООД, в т.ч.	271	267
Нетекущи вземания – главница	*117*	*117*
Нетекущи вземания – лихва	*34*	*27*
Текущи вземания – главница	*98*	*121*
Текущи вземания – лихва	*22*	*2*
Общо	**271**	**267**

При извършените през годината сделки няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпили между дата на отчета и датата на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2013 г.

27. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Дата: 25.03.2014 г.

Ръководител: _____ Съставител: _____

Емил Ценов

Пауър Фин ЕООД
Управител – Денница Маркова