Zaharinova & Partners

audit, analysis and consulting

„ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2011

157-159, Konstantin Velichkov Blvd., 1309 Sofia tel.: +359 (0) 2 920 46 70, fax: +359 (0) 2 828 06 32 office@zaharinova.com, www.zaharinova.com

ВИВИД ЕСТЕЙТС АД

САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2011 г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представляващ:

Любомир Минчев

Съставител:

Петър Момчев

Заверил:

СОП „Захаринова и партньори" ООД

София, 1 март 2012 г.

Zaharinova & Partners

audit, analysis and consulting

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД

Доклад върху финансовия отчет

Извършихме одит на приложения финансов отчет на „ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД, към 31 декември 2011 година, включващ счетоводен баланс към 31.12.2011 година, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който 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 професионалните изисквания 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 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 извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Zaharinova & Partners

audit, analysis and consulting

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД към 31 декември 2011 година, както и финансовите резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2011 г.

Специализирано одиторско предприятие

„ЗАХАРИНОВА И ПАРТНЬОРИ" ООД

Представляващ СОП:

Диана Рангелова

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №138
„ЗАХАРИНОВА И ПАРТНЬОРИ" ООД

Регистриран одитор отговорен за одита:

Диана Рангелова

06.07.2012 г.

„ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2011

Финасовият отчет за годината завършваща на 31.12.2011г. е одобрен и подписан от името на "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД от:

Ръководител:

Любомир Минчев

Съставител:

Петър Момчев

ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА ЗАВЪРШВАЩА НА 31.12.2011

Докладът на ръководството за дейността за годината завършваща на 31.12.2011г. е одобрен и подписан от името на "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД от:

Ръководител:

Любомир Минчев

СЪДЪРЖАНИЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. **СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**
2. **ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**
3. **ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**
4. **ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**
5. **ПРИЛОЖЕНИЕ 1 : СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ /ДЪЛГОТРАЙНИТЕ/ АКТИВИ**
6. **ПРИЛОЖЕНИЕ 2 : ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ**

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на ВИВИД ЕСТЕЙТС АД
към 31.12.2011 г.

АКТИВ **РАЗДЕЛИ,ГРУПИ,СТАТИИ**	**текуща година** (хил.лв.)	**предходна година** (хил.лв.)
Нетекущи (дълготрайни) активи		
Дълготрайни материални активи		
Земи и сгради, в т.ч.	2 432	2 432
земи	2 432	2 432
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 634	1 087
Общо за група II :	4 066	3 519
Отсрочени данъци	1	
Общо за раздел Б :	4 067	3 519
Текущи (краткотрайни) активи		
Вземания		
Вземания от клиенти и доставчици , в т.ч.	6	6
Други вземания, в т.ч.	894	429
Общо за група II :	900	435
Парични средства, в т.ч.		
- в брой	1	1
- в безсрочни сметки / депозити/	44	962
Общо за група IV :	45	963
Общо за раздел В:	945	1 398
Разходи за бъдещи периоди		71
СУМА НА АКТИВА	5 012	4 988

ПАСИВ РАЗДЕЛИ,ГРУПИ,СТАТИИ	текуща година (хил.лв.)	предходна година (хил.лв.)
Собствен капитал		
Записан капитал	**5 000**	**5 000**
Натрупана печалба, загуба от минали години,в т.ч.		
- непокрита загуба	(12)	(12)
Общо за група V:	**(12)**	**(12)**
Текуща печалба (загуба)	**2**	
Общо за раздел А:	**4 990**	**4 988**
Задължения		
Задължения към доставчици, в т.ч.	11	
- до 1 година	11	
Други задължения, в т.ч.	11	
до 1 година	11	
- към персонала , в т.ч.	3	
до 1 година	3	
- данъчни задължения, в т.ч.	2	
до 1 година	2	
Общо за раздел В, в т.ч.:	**22**	**-**
- до 1 година	**22**	**-**
СУМА НА ПАСИВА	**5 012**	**4 988**

Дата на съставяне:
01.3.2012

Съставител:
Петър Момчев

Ръководител:
Любомир Минчев

Заверил:
СОП „Захаринова и партньори" ООД

Специализирано одиторско предприятие
София
Рег. №138
Захаринова и партньори ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на ВИВИД ЕСТЕЙТС АД
към 31.12.2011 г.

	текуща година (хил.лв.)	предходна година (хил.лв.)
РАЗХОДИ		
Разходи за суровини материали и външни услуги, в т.ч.	97	208
а/ суровини и материали		1
б/ външни услуги	97	207
Разходи за персонала, в т.ч.	46	64
а/ разходи за възнаграждения	45	62
б/ разходи за осигуровки в т.ч.	1	2
Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.	-	7
а/ разходи за амортизации и обезценка на дълготрайни материални и нематериални дълготрайни активи, в т.ч.	-	7
- разходи за амортизации		7
Други разходи, в т.ч.		21
а/ балансова стойност на продадени активи (без продукция)		21
Общо разходи за оперативната дейност	143	300
Разходи за лихви и други финансови разходи , в т.ч.	1	1
Общо финансови разходи	1	1
ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНА ДЕЙНОСТ	2	-
ОБЩО РАЗХОДИ	144	301
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА	2	-
Разходи за данъци от печалбата	1	
Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	(1)	
ПЕЧАЛБА	2	-
ВСИЧКО	146	301

	текуща година (хил.лв.)	предходна година (хил.лв.)
ПРИХОДИ		
Разходи за придобиване активи по стопански начин	83	201
Други приходи, в т.ч.		24
Общо приходи от оперативна дейност	83	225
Други лихви и финансови приходи в т.ч	63	76
Общо финансови приходи	63	76
ОБЩО ПРИХОДИ	146	301
ВСИЧКО	146	301

Дата на съставяне:
01.3.2012

Съставител:
Петър Момчев

Ръководител:
Любомир Минчев

Заверил:
СОП „Захаринова и партньори" ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

на ВИВИД ЕСТЕЙТС АД

за 2011 г.

(хил.лв.)

Наименование на паричните потоци	текущ период			предходен период		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		6	(6)	28	162	(134)
Парични потоци,свързани с трудови възнаграждения		43	(43)		77	(77)
Други парични потоци от основна дейност	3		3	69	5	64
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	**3**	**49**	**(46)**	**97**	**244**	**(147)**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци,свързани с дълготрайни активи		547	(547)		340	(340)
Парични потоци,свързани с краткосрочни финансови активи	400	268	132		400	(400)
Парични потоци,свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни	32		32	82		82
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	432	815	(383)	82	740	(658)
В.Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		489	(489)			-
Други парични потоци от финансова дейност			-		1	(1)
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	-	489	(489)	-	1	(1)
Г. Изменение на паричните средства през периода			(918)			(806)
Д. Парични средства в началото на периода			963			1 769
Е. Парични средства в края на периода			45			963

Дата на съставяне:
01.3.2012

Съставител:
Петър Момчев

Ръководител:
Любомир Минчев

Заверил:
СОП „Захаринова и партньори" ООД

Регистрирано одиторско предприятие
София
Рег. №138
Захаринова и партньори ООД

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на ВИВИД ЕСТЕЙТС АД

за 2011 г.

ХИЛ.ЛВ.

	Записан капитал	*финансов резултат от минали години* — *Непокрита загуба*	*текуща печалба/ загуба*	*Общо собствен капитал*
1. Салдо в началото на отчетния период	**5 000**	**(12)**	**-**	**4 988**
2. Финансов резултат за текущия период			**2**	**2**
3. Собствен капитал към края на отчетния период	**5 000**	**(12)**	**2**	**4 990**

Дата на съставяне:
01.3.2012

Съставител:
Петър Момчев

Ръководител:
Любомир Минчев

Заверил:
СОП „Захаринова и партньори" ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. № 138
ЗАХАРИНОВА И ПАРТНЬОРИ" ООД

Приложение1

СПРАВКА

ЗА НЕТЕКУЩИТЕ(ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ

на

към 31.12.2011 г.

(хил.лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ		Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода(7-14)
		в началото на периода	постъпили през периода	на излезли през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	**Нематериални активи**															
1.	Продукти от развойна дейност				-			-				-			-	-
2.	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи				-			-				-			-	-
3.	Търговска репутация				-			-				-			-	-
4.	Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
	Общо за група I:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.	**Дълготрайни материални активи**				-			-								
1.	1. Земи и сгради, в т.ч.:	2 432			2 432			2 432				-			-	2 432
	земи	2 432			2 432			2 432				-			-	2 432

	сгради				-			-				-			-		-
2.	Машини, производствено оборудване и апаратура				-			-				-			-		-
3.	Съоръжения и други	1			1			1	1			1			1		-
4.	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 087	547		1 634			1 634				-			-		1 634
	Обща сума II:	3 520	547	-	4 067	-	-	4 067	1	-	-	1	-	-	1		4 066
III.	**Дългосрочни финансови активи**																
1.	Акции и дялове в предприятия от група				-			-				-			-		-
2.	Предоставени заеми на предприятия от група				-			-				-			-		-
3.	Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-		-
4.	Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-		-
5.	Дългосрочни инвестиции				-			-				-			-		-
6.	Други заеми				-			-				-			-		-
7.	Изкупени собствени акции				-			-				-			-		-
	Обща сума III:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
IV.	**Отсрочени данъци**		1		1			1				-			-		1
	Общо нетекущи (дълготрайни) активи	3 520	548	-	4 068	-	-	4 068	1	-	-	1	-	-	1		4 067

Дата:
01.3.2012

Съставител:
Петър Момчев

Ръководител:
Любомир Минчев

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 : ПОЯСНИТЕЛНИ СВЕДЕНИЯ

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Наименование на предприятието
„ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД

Съвет на директорите
Председател
Любомир Михайлов Минчев

Членове
Даниел Георгиев Александров
Йордан Великов Велчев
Тодор Димитров Кочев

Изпълнителен директор
Любомир Михайлов Минчев

Съставител
Петър Момчев

Държава на регистрация на предприятието
РБългария

Седалище и адрес на регистрация
Гр.София, ул. Червена стена №1

Обслужващи банки
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД
АЛФА БАНК АД
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА АД

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на предприятието.

Предмет на дейност и основна дейност на предприятието
Покупко-продажба на недвижими имоти , продажба на стоки , строителство , търговско представителство и посредничество , търговска дейност в страната и чужбина , както и всички други дейности , незабранени от законодателството на Република България
Основен предмет на дейност : покупка и продажба на собствени недвижими имоти

Дата на финансовия отчет
31.12.2011г.

Отчетен период
Годината започваща на 01.01.2011г. и завършваща на 31.12.2011г.

Сравнителна информация за предходен период
Годината започваща на 01.01.2010г. и завършваща на 31.12.2010г.

Дата на одобрение за публикуване
06.07.2012 г.

Орган одобрил отчета за публикуване
Съвет на директорите, чрез решение вписано в протокол от дата 06.07.2012 г.

БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛАГАНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети с Постановление на Министерски съвет № 46 от 21.03.2005 г., обнародвани в ДВ, бр. 30 от 7.04.2005 г., , изм. ДВ. бр.86 от 26 Октомври 2007г. в сила от 01.01.2008 г.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България – български лев.
Стойностите в отчета са посочени в хиляди български лева.
От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Промени в счетоводната политика
От 01.01.2008г. влязоха в сила промени в Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия. Предприятието се е съобразило с промените. Стойностите се преизчислени и прекласифицирани за всички представени периоди във финансовия отчет.

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

В случай, че на управляващия орган са известни данни, които водят до несигурност относно възможността предприятието да продължи своята дейност, тези данни се оповестяват в приложението.

Текущи и нетекущи активи
Активите се представят в счетоводния баланс като текущи (краткотрайни/краткосрочни) или нетекущи (дълготрайни/дългосрочни) в зависимост от целта при придобиването им.
Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани или реализирани в оперативния цикъл на предприятието, се представят като текущи активи.
Активите, които са придобити с цел да бъдат използвани/държани за продължителен период от време (през повече от един оперативен цикъл) в дейността на предприятието, се представят като нетекущи активи.
Оперативният цикъл е времето от придобиване на активите (материали, суровини и други), които влизат в процес на преработка, до реализация на създадения продукт в парични средства.
Когато актив се реализира като част от оперативния цикъл на предприятието, той се представя като текущ дори и тогава, когато не се очаква да бъде реализиран през следващите 12 месеца.
Активите, които са придобити с цел последваща продажба (търговска цел), се представят като текущи активи.
Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Нематериални активи
Като нематериални активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.
При придобиването им нематериалните активи се оценяват:

- Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
- Създаден в предприятието нематериален актив се оценява по сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. Първоначалната оценка се определя по начин, идентичен на възприетия за

определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието, т.е. не се включват: вътрешната печалба, необичайните количества бракувани ресурси (материали, труд и други), административните и други общи разходи (несвързани пряко с процеса по придобиването на нематериалния актив) и т.н.

- Когато нематериален актив е получен в резултат на замяна или частична замяна срещу друг несходен нематериален актив или други активи, цената на придобиване се определя по справедливата стойност на получения актив, която е еквивалентна на справедливата стойност на отдадения актив, коригирана с всички прехвърлени парични средства. Възникналата разлика между цената на придобиване на получения актив и сумата от балансовата стойност на отдадения актив и всички прехвърлени парични средства се отчита като печалба или загуба.
- Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се определя по справедливата му стойност.
- Първоначалната оценка на нематериален актив, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се определя по стойността му, приета от съда.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Вътрешно създаден нематериален актив се признава и отчита като нематериален актив в зависимост от фазата на създаване, в която се намира, а именно:

- Вътрешно създаден нематериален актив, възникнал от изследователска дейност (изследователска фаза на вътрешен проект), не се признава като нематериален актив; по време на изследователската фаза на един вътрешен проект предприятието не може да докаже по безспорен начин, че има наличие на нематериален актив, който вероятно да доведе до бъдещи икономически изгоди;
- Вътрешно създаден нематериален актив, който възниква в резултат на дейност по развитие (фаза на развитие от вътрешен проект), се признава за нематериален актив, когато предприятието може да докаже:

Техническа способност за завършване на нематериалния актив, така че да бъде готов за употреба или продажба;

Намерение за завършване на нематериален актив и за неговото използване или продажба;

Способност за използване или продажба на нематериалния актив;

Начините, по които нематериалният актив ще доведе до генерирането на бъдещи икономически изгоди, включително наличието на пазар или полезността му при вътрешна за предприятието употреба;

Наличие на адекватни технически, финансови и други ресурси, необходими за финализиране на развитието, използването или продажбата на нематериалния актив, и

Способност за оценяване на разходите, произтичащи от нематериалния актив по време на неговото развитие.

Последващи разходи

Разходи, направени за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност на нематериален актив, се признават за текущи разходи в периода на възникването им.

Разходи, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към нематериален актив, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив, се отразяват като увеличение на отчетната му стойност или като отделен нематериален актив и се определят като разходи за усъвършенстване, когато водят до:

- увеличаване на полезния срок на годност;
- увеличаване на производителността;
- подобряване на качеството на продуктите и/или услугите;
- разширяване на възможностите за нови продукти и/или нови услуги;
- съкращаване на производствените разходи;
- икономически по-изгодна промяна във функционалното предназначение на актива.

Нематериален актив се отписва по балансовата му стойност при окончателно извеждане от употреба.

Нематериални активи се отписват от баланса на предприятието при :

- продажба - разликата между нетния приход от продажбата и балансовата стойност се отчита като печалба или загуба;
- замяна с други активи - не се отчита печалба или загуба, освен в случаите по т. 4.8 или ако това е предвидено в друг счетоводен стандарт;
- трансформиране в стока с цел последваща продажба - не се отчита печалба или загуба; цената на придобиване на стоката е балансовата стойност на отписания нематериален актив;
- трансформиране във финансови активи - в съответствие със счетоводен стандарт, регламентиращ такъв вид трансформация;
- бракуване - разликата между балансовата стойност и стойността на получените в резултат на бракуването активи се отчита като печалба или загуба.

Амортизация на дълготрайни нематериални активи съгласно СС 4:
Дълготрайните нематериални активи се амортизират по линейния метод за срока на определения полезен живот.
Към 31.12.2011 год. дружеството не притежава нематериални активи.

Дълготрайни материални активи

Като дълготрайни материални активи се отчитат активи които отговарят на критериите на СС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 500 лв. Активите които имат стойност по-ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика.
Всеки дълготраен материален актив се оценява при придобиването му:

- по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на СС 16;
- по себестойност - когато са създадени в предприятието;
- по справедлива стойност - когато са получени в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка, приета от съда, и всички преки разходи - когато са получени в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон.

Последващото оценяване се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходи и разходи за съответния период .
Размяна на активи
Когато дълготраен материален актив е получен в резултат на замяна или частична замяна срещу друг несходен дълготраен материален актив или други активи, цената на придобиване се определя по справедливата стойност на получения актив, която е еквивалентна на справедливата стойност на отдадения актив, коригирана с всички прехвърлени парични средства. Възникналата разлика между цената на придобиване на получения актив и сумата от балансовата стойност на отдадения актив и всички прехвърлени парични средства се отчита като печалба или загуба. Когато материален дълготраен актив се придобива в замяна на подобен актив, който има сходна употреба в същата сфера на стопанската дейност и сходна справедлива стойност, не се признава никаква печалба или загуба за съответната сделка. Цената на придобиване на новия актив е балансовата стойност на отдадения актив. Когато справедливата стойност на получения актив представлява доказателство за намалената стойност на отдадения актив, първо се намалява стойността на отдадения актив и тази намалена стойност се приписва на новия актив. Последващи разходи свързани с отделен дълготраен материален актив се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да придобие икономически изгоди над първоначално оценената стандартна ефективност. Във всички останали случаи последващите разходи се признават за разход за периода, в който са направени. Предприятието отписва дълготраен материален актив при продажба или когато не се очакват никакви икономически изгоди от използването на актива или при освобождаването от него.

Временно изведените дълготрайни активи от употреба - за ремонтиране, за подобрения, за консервиране и т.н. не се отписват от баланса на предприятието. Разходите за консервиране (извеждане от употреба за определен период и последващо въвеждане в употреба) се отчитат като текущи разходи за периода, през който са възникнали.
Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.
Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Група	Полезен живот - години
Автомобили	4
Компютри	2

Обезценка на дълготрайни материални активи

Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на даден дълготраен материален актив е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на актива и се определя загубата от обезценка.

Финансови активи

Предприятието прилага СС32 при отчитане на финансови активи.
Финансов актив е всеки актив който е:
Парична сума;
Договорно право за:

- получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
- размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- компенсаторен инструмент по смисъла на чл. 2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти.

Финансовите активи се класифицират в зависимост от целта на придобиване, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.
Финансовите активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на СС 32:

- Финансови активи, държани за търгуване - тези, които са придобити от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърски марж.
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж - финансови активи с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието - финансови активи, създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на дадени дебитори.
- Обявени за продажба - всички финансови активи, които не могат да се класифицират в предходните групи.

Финансови активи се признават в баланса, когато предприятието стане страна по договорните условия на инструмента.
Финансовите активи се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:
Справедливата стойност на даденото;
Разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:

- хонорари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
- данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
- трансферни данъци и мита и други.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

- по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

Финансови активи, държани за търгуване;

Финансови активи, обявени за продажба.

- по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

Инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
Заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

- по себестойност - заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж

Разликите от промените в оценката на финансовите активи се отчита както следва :
Разликите от промените в оценките на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност и класифицирани като:

- държани за търгуване (включително производните финансови инструменти) се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи;
- обявени за продажба се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи, или увеличение или намаление на резерв от преоценка за финансови инструменти, който може да бъде положителна или отрицателна величина;
- заеми и вземания, предоставени от предприятието и държани за търгуване (включително производните финансови инструменти), се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.
- обезценката на финансовите активи, отчетени по амортизируема стойност, се отчита като финансов разход.

Финансови активи се отписват изцяло или частично единствено когато договорените права по тях бъдат погасени. Погасяване (изцяло или частично) на договорени права, произтичащи от финансов инструмент, е налице при:

- реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- отказ от правата или отменяне на задълженията;
- изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Когато финансовият актив е отписан, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно СС 40 се отчитат земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете.
Инвестиционни имоти - отчитат се като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- изпражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване определена съгласно СС40. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.
При първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си.
Последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.
Такива са разходите, които водят до:

- увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- подобряване качеството на инвестиционния имот;
- разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;

- съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

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

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

Инвестиционните имоти се представят в баланса на предприятието като дългосрочни инвестиции, съгласно СС1 Представяне на финансовите отчети.

Обезценка на инвестиционни имоти

Съгласно изискванията на СС36 към датата на изготвяне на финансовия отчет се прави преценка дали съществуват индикации, че стойността на инвестиционните имоти е обезценена. В случай на такива индикации се изчислява възстановимата стойност на инвестиционните имоти и се определя загубата от обезценка.

Дялове и участия

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

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат и представят по себестойност в съответствие с избраната счетоводна политика и СС28.

Инвестициите които представляват малцинствени дялове се отчитат по справедлива стойност класифицирани като обявени за продажба финансови активи, съгласно изискванията на СС32.

Стоково – материални запаси

Стоково-материални запаси са краткотрайни материални активи под формата на:

- материали, придобити главно чрез покупка и предназначени основно за влагане в производствения процес с цел произвеждане на продукция или услуги. Те могат да са обект и на преки продажби, когато това се прецени от предприятието;
- продукция, създадена в резултат на производствен процес в предприятието и предназначена за продажба;
- стоки, придобити главно чрез покупка и предназначени за продажба;
- незавършено производство, представляващо съвкупност от разходи, от които се очаква да се произведе продукция, с изключение на незавършеното производство, възникнало по договори за строителство, включително пряко свързани с тях договори за предоставяне на преки услуги;
- инвестиция в материален запас - материални активи, придобити за инвестиционни цели, а не за ползване.

Нетна реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с необходимите разходи за завършване на производствения цикъл и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

Материалните запаси се оценяват от предприятието по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Доставната стойност включва сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

Не се включват в разходите по закупуване:

- складовите разходи за съхраняване на материалните запаси;
- административните разходи;
- финансовите разходи;
- извънредните разходи.

Тези разходи се отчитат като текущи разходи за периода, през който са извършени.

Разходите за преработка включват преки разходи и систематично начислявани постоянни и променливи общопроизводствени разходи.

Разходи, които не се включват в себестойността на произведената продукция и се отчитат като текущи за периода са:

- количества материали, труд и други производствени разходи извън нормалните граници.

- разходи за съхранение в склад.
- административни разходи.
- разходи по продажбите.

Потреблението на материални запаси се оценява по средно претеглена стойност.

Вземания

Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.
Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност.
След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.
Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.
Към датата на финансовия отчет се прави преглед за определяне на обезценка от несъбираемост.
Определянето на обезценката се извършва на база на възрастовият анализ на всяко едно вземане като е прието вземания с изтекъл срок от падежа.
Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност се отчита като текущи разходи за периода.

Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
Другите вземания се представят по себестойност.
Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

- без фиксиран падеж
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.

Като дългосрочни се класифицират вземания които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Парични средства

Паричните средства включват парични средства в брой и в безрочни депозити, съответно в лева и във валута.
Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

Собствен капитал

Предприятието прилага концепцията за поддържане на финансовия капитал.
Счита се, че предприятието поддържа собствения си капитал, когато неговият стойностен размер в края на отчетния период е най-малко равен на размера му в началото на отчетния период, след приспадане на: вложения капитал от собствениците през периода; сумите, разпределени между собствениците; преоценката, отразена в собствения капитал. Подържането се измерва в номинални парични единици.
Собственият капитал на предприятието се състои от:
Основен капитал включващ :
Записан капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация
Премии от емисии
Резерв от последващи оценки – формиран по изискванията за отчитане установени в СС и прилаганата счетоводна политика;

Законови резерви – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон.
Резерв свързан с изкупени собствени акции- формиран съгласно чл.187в ал.4 от ТЗ.
Резерв съгласно учредителен акт.
Други резерви – образувани по решение на собствениците на капитала.
Финансов резултат включващ:
Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди.
Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди.
Печалба/загуба от периода.
Предприятието е приело счетоводна политика да отразява корекции от промяна на счетоводна политика и фундаментални грешки чрез коригиране на салдото на неразпределената печалба/загуба в началото на отчетния период съгласно СС8. Сравнителната информация за предходите периоди се преизчислява с размера на корекциите. Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- Държани за търгуване - финансови пасиви, поети от предприятието с цел получаване на печалба, произтичаща от краткосрочни колебания в цените или в дилърските маржове.
- Държани до настъпване на падеж - финансови пасиви с фиксирано или определяемо плащане и фиксиран падеж, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до настъпване на падежа им.
- Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви.

След първоначалното признаване предприятието оценява по:

- По амортизируема стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансовите пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието,
- По справедлива стойност - финансовите пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Задължения

Като краткосрочни се класифицират задължения които са:
- без фиксиран падеж
- с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет.
Като дългосрочни се класифицират задължения които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.
Кредити, търговски и други задължения са финансови пасиви възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти от кредитори.
След първоначалното признаване кредитите и търговските задълженията, които са без фиксиран падеж се отчитат по оценената при придобиването им стойност.
Кредитите и задълженията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент определен с договора.

Данъчни задължения

Текущите данъчни задължения на предприятието не произтичат от договорни взаимоотношения и не се класифицират като финансови пасиви.
Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Текущите данъчни пасиви за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на данъчните органи при прилагане на данъчни ставки и данъчни закони, действащи към датата на баланса.

Доходи на персонала

Доходите на персонала са възнагражденията предоставени от предприятието на персонала в замяна на положения от него труд, включващи: краткосрочни доходи, доходи след напускане, други дългосрочни доходи, доходи при напускане, доходи под формата на компенсации с акции или дялове от собствения капитал.

В доходите на персонала се включват и възнагражденията по договори за управление и контрол, възнагражденията по извънтрудови правоотношения на наети лица.

Като задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на предприятието по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски които се изискват от законодателството. Съгласно изискванията на СС се включват и начислените краткосрочни доходи на персонала с произход неползвани отпуски на персонала и начислените на база на действащите ставки за осигуряване, осигурителни вноски върху тези доходи.

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала.

За ненатрупващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпуска, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.

Предприятието няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала.

Доходите при напускане, предоставяни на персонала, включват глобална сума, определена законодателно или чрез договорно или друго споразумение.

Провизии, условни задължения и условни пасиви

Провизия се признава, когато са изпълнени следните критерии:

- предприятието има текущо правно или конструктивно задължение като резултат от минали събития към датата на изготвянето на баланса;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим паричен поток от ресурси, включващи икономически изгоди;
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Размерът на признатата провизия трябва да бъде най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса.

Най-добрата оценка на разходите, необходими за покриване на текущо задължение, е сумата, която предприятието би платило пропорционално за погасяване на задължението към датата на баланса или за да го прехвърли към трета страна по същото време; често обаче е невъзможно или неоправдано скъпо да се погаси или прехвърли задължение към датата на баланса; въпреки това оценката на сумата, която предприятието би платило, за да погаси или прехвърли задължението, представлява най-добрата оценка на разходите, които биха били необходими за покриване на текущо задължение към датата на баланса;

Оценките на резултата и финансовия ефект се определят от ръководството на предприятието, като се вземе предвид и минал опит с подобни транзакции и в някои случаи доклади на независими експерти; вземат се предвид и всички обстоятелства, настъпили като следствие от събития след датата на баланса;

Провизията се измерва преди облагане с данъци, като последствията от облагането с данъци се отчитат в съответствие със СС 12 - Данъци от печалбата.

Когато се очаква, че някои или всички необходими за създаването на провизия разходи ще бъдат възстановени (направени застраховки), възстановяването се признава тогава и само тогава, когато е практически сигурно, че тези средства ще се възвърнат, ако предприятието уреди задължението си. Възвърнатите средства трябва да се третират като отделен актив. Признатият размер на възвърнатите средства не бива да надвишава размера на провизията.

Провизиите се преразглеждат към датата на всеки баланс и се преизчисляват с цел да се отрази текущата най-добра оценка. Ако вече не е вероятно да бъде необходим изходящ поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението, поддържането на провизията следва да се прекрати.

Провизиите за задължения се признават в размер на предполагаемото задължение и се отчитат като текущи други разходи, като се вземат под внимание: а) рисковете, несигурността и предполагаемите алтернативни резултати; б) действащите пазарни цени и възможните промени в техните стойности; в) възможни бъдещи законодателни и технологични промени.

Формираните текущи задължения от начисляване на провизии се отчитат като Провизии за задължения, отделно от съществуващите задължения за дейността на предприятието. Предприятието е организирало аналитична отчетност за задълженията от провизии в зависимост от породилите ги събития.
Отписаната неизплатена част от задължението, формирано от провизии, се отчита като финансов приход.
Условни задължения
Условните задължения не се признават в баланса на предприятието .
Условното задължение се оповестява, освен ако вероятната необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.
Когато предприятието е отговорно заедно и поотделно за дадено задължение, частта от задължението, която трябва да се покрие от другите страни, се третира като условно задължение.
Предприятието признава провизия за частта от задължението, за която съществува вероятна необходимост от изходящ паричен поток ресурси, включващи икономически изгоди, освен в изключително редките случаи, когато не може да бъде направена надеждна оценка.
Условни активи
Условните активи не се признават във финансовите отчети до момента, когато реализацията на прихода е практически сигурна, тогава свързаният с нея актив не е условен актив и признаването му е необходимо.
Предприятието оповестява условен актив, когато постъпването на поток икономически ползи е вероятно.

Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.
Закупената валута се оценява по валутния курс на придобиване.
Продадената валута се оценява по валутния курс на продажбата.
Курсовите разлики, възникващи при уреждането на тези парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2011 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ. Текущо през годината съгласно счетоводната политика се прави преоценка на валутните позиции месечно.

Данъци от печалбата

Текущите данъци от печалбата за текущия и предходни данъчни периоди се признават като пасив до размера, до който не са платени. В случай, че вече платените данъци от печалбата за текущия и предходни периоди надвишават дължимата сума за тези периоди, превишението следва да се признае като актив.
Текущият данък от печалбата се определя по данъчните ставки, които се прилагат към датата на финансовия отчет.
Текущият данък от печалбата се представя в отчета за приходите и разходите като разход за данъци от печалбата за периода, с който се намалява счетоводната печалба или се увеличава счетоводната загуба, освен в случаите когато данъкът възниква в резултат на операция или събитие, което е признато през същия или различен отчетен период директно в собствения капитал.
Актив по отсрочени данъци се признава до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит. Предприятието преразглежда към датата на всеки отчет непризнатите активи по отсрочени данъци и балансовата стойност на признатите активи по отсрочени данъци , за да се прецени отново степента на вероятност да има достатъчни бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика, данъчната загуба или данъчния кредит.
Определеният върху облагаемите временни разлики данък от печалбата се признава като пасив по отсрочени данъци.

Пасив по отсрочени данъци се признава задължително за всички възникнали облагаеми временни разлики.
Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Оценяването следва да отразява данъчните ефекти на начина, по който предприятието очаква да възстанови активите или да уреди пасивите.
В случаите когато за различните компоненти на данъчна печалба се прилагат различни данъчни ставки, активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по ефективната (и/или конкретната очаквана) данъчна ставка съгласно данъчното законодателство на база на очакваната данъчна печалба за периодите, в които активът се реализира или пасивът се уреди.
Измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци, освен тези , които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал, се представят във финансовия отчет като разход за данъци от печалбата.
Промяната в сумата на активите и пасивите по отсрочени данъци, които са дебитирани или кредитирани директно в собствения капитал се отчита в същата балансова статия.

Лизинг

Класификацията на лизинговите договори се осъществява в началото на лизинга на базата на критерии. При промяна на условията на лизинговия договор, които водят до промяна на критериите, се извършва нова класификация на лизинговите договори.
Разграничаването между финансов лизинг и експлоатационен лизинг при тяхното текущо отразяване и периодично представяне във финансовите отчети се извършва в съответствие с принципа "предимство на съдържанието пред формата".
Лизингов договор се класифицира като финансов, когато:

- Наемодателят прехвърля на наемателя всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива;
- наемодателят прехвърля на наемателя собствеността върху актива към края на срока на лизинговия договор;
- наемателят притежава опция за закупуване на актива на цена, която се очаква да бъде значително по-ниска от справедливата стойност към датата, на която опцията става изпълнима, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че опцията ще бъде упражнена;
- срокът на лизинговия договор покрива по-голямата част от икономическия живот на актива, дори ако правото на собственост не е прехвърлено;
- в началото на лизинговия договор сегашната стойност на минималните лизингови плащания се равнява на справедливата стойност на наетия актив;
- наетите активи имат специфичен характер, като само наемателят може да ги експлоатира без извършването на съществени модификации.

Вземанията и задълженията по договори за финансовият лизинг се признават съответно като актив и пасив в счетоводния баланс на наемателя с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък - по сегашната стойност на минималните лизингови плащания.
При финансов лизингов договор, когато предприятието е наемател:

- отчита като задължение определената в договора обща сума на наемните плащания;
- записва наетия актив по справедлива стойност или със стойността на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски;
- отчита като финансов разход за бъдещи периоди разликата между справедливата стойност на наетия актив и общата сума на договорените наемни плащания;
- признава като текущ финансов разход за периода част от финансовия разход за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- начислява амортизация на амортизируемите наети активи - в съответствие с възприетата амортизационна политика за подобни амортизируеми собствени активи;
- намалява задължението си с изплатените през срока на договора суми.

При финансов лизингов договор, в случаите когато предприятието е наемодател :

- отчита като вземане определените в договора наемни плащания; в сумата им се включват: справедливата (продажната) цена на отдадения актив; разликата между общата сума на договорените наемни плащания и справедливата цена на отдадения актив, която се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди;
- отписва отдадения актив по неговата балансова стойност;
- отчита в текущия период финансовите приходи за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- отчита в намаление на вземането по договора получените през срока на договора плащания.

Когато предприятието е наемодател по експлоатационен лизингов договор:

- отчита предоставените активи в свой счетоводен баланс и им начислява амортизация (когато те са амортизируеми);
- отразява начислените в негова полза наемни вноски като постъпления от продажби в текущия период;
- начислените разходи за амортизации се отразяват за сметка на постъпленията от наема по съответния експлоатационен лизингов договор.

Когато предприятието е наемател по експлоатационен лизингов договор отчита:

- като разходи за външни услуги начислените наемни вноски;
- чрез задбалансови сметки наетите активи по справедливата им цена.

Към 31.12.2011 год. дружеството няма сключени и не е страна по лизингови договори.

Обезценки на активи

Обеценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36 регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи.
Извършените обезценки през текущия период са представени в допълнителната информация към статиите на финансовия отчет.
Не са отчетени обезценки.

Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.
Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност,
- печалбата или загубата от извънредните статии.

В отчета за приходите и разходите се отчита общата сума на всички извънредни статии. Естеството и размерът на всяка извънредна статия се оповестява допълнително.
Извънредните статии текущо се отчитат като извънредни приходи и извънредни разходи.
Като извънредни статии се представят:

- балансовата стойност на принудително отчужденните активи;
- балансовата стойност на отписаните активи и пасиви вследствие на природни и други бедствия;
- сумата на получените застрахователни обезщетения.

Печалба или загуба от обичайната дейност:
Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

Приходи

Предприятието отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.
Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства.
Приходът се признава, когато:

- е вероятно предприятието да има икономическа изгода, свързана със сделката;

- сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат измерени;
- приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи (принцип на съпоставимост между приходите и разходите).

Предприятието не признава приходи, когато разходите не могат да бъдат надеждно изчислени. При тези обстоятелства всяко получено плащане се признава за пасив (задължение).
Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:
Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи - при предаване, прехвърляне собствеността и на значителните рискове и изгоди, свързани със собствеността на продукцията и стоките на купувачите.
При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента.
При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор.
Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.
Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времевата база, която отчита ефективния доход от актива.
Лицензионните възнаграждения се признават според разпоредбите на съответното споразумение.
Дивидентите се признават, когато се установи правото за тяхното получаване.
Излишък на активи - приходът се признава при установяване на излишъка.
Отписани задължения - приходът се признава при изтичане на давностния срок или при наличие на други основания за отписване на задълженията.
Глоби, неустойки, лихви и други - приходът се признава след установяване на правото за тяхното получаване съгласно договор или чрез съдебен иск.
Ценови разлики по липси и начети - признават се за приход при плащане на липсите или начетите.
Предприятието е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи които са ясно отграничими от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често.

Разходи

Предприятието отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.
Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи които предприятието отчита и са свързани с обичайната дейност.
Предприятието е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.
Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Свързани лица

Предприятието спазва разпоредбите на СС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.
Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без те да се отличават от тези между несвързани лица.

Ключов ръководен персонал на предприятието:
Съвет на директорите :
Председател : Любомир Михайлов Минчев
Членове : Даниел Георгиев Александров
Йордан Великов Велчев
Тодор Димитров Кочев

Любомир Михайлов Минчев – Изпълнителен Директор

Собственици на капитала на дружеството са:
В-Инвестмънт Холдингс Б.В. – 50% от капитала на дружеството
Рослин Партнърс България АД – 50% от капитала на дружеството

Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ

Правителствените дарения се отчитат само тогагава, когато предприятието е сигурно , че спазва съпътстващите ги условия и даренията ще бъдат получени.
Правителствените дарения се отчитат като финансиране, освен ако в закон е определен друг ред на отчитане, което финансиране се признава като приход в текущия период, както следва за:
- дарения, свързани с амортизируеми активи - пропорционално на начислените за съответния период амортизации на активи, придобити в резултат на дарението;
- дарения, свързани с неамортизируеми активи - през периодите, през които са отразени разходите за изпълнение на условията по даренията; когато се даряват неамортизируеми дълготрайни активи, дарението (финансирането) се отразява като приход на определена от предприятието база, свързана с условията на дарението. Срокът, през който се признава приходът, не може да бъде по-дълъг от 20 години;
- дарения, свързани с преотстъпени данъци - през периодите, през които са отразени разходите за изпълнение на условията по преотстъпването на данъците.
Преотстъпеният корпоративен данък и намалението на корпоративния данък по смисъла на Закона за корпоративното подоходно облагане се отчита като резерв.
Правителствените дарения, получени под формата на прехвърляне на непарични активи, се оценяват по справедливата им стойност.
Получените от предприятието дарения от трети лица се отчитат по реда на СС 20.
Опростените данъци се отразяват като приходи за периода, в който е направено опрощаването, когато те текущо са били отразени като разход за дейността.
Опростените заеми без условия се отчитат като текущи приходи.
Опростените заеми при определени условия се отчитат като финансиране.

Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Събития след датата на баланса са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която годишният финансов отчет е одобрен за публикуване.
Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет.
Некоригиращи събития са събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.
Предприятието коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.
Предприятието не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на баланса. Когато некоригиращите събития след датата на баланса са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, предприятието оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:
-естеството на събитието;
-оценката на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет

Баланс

Нетекущи дълготрайни активи

Дълготрайни материални активи
Балансовите стойности и движението на дълготрайните материални активи е посочено в Приложение 1 към финансовия отчет.

1. Дружеството не притежава дълготрайни материални активи с ограничения върху правото на собственост;
2. Дружеството не притежава временно извадени от употреба дълготрайни материални активи;
3. Дружеството е поело следните ангажименти за придобиване на дълготрайните материални активии , включително авансови плащания:

Активи за които има поети договорни ангажименти за придобиване	Договор	Стойност на ангажимента	В това число аванс за придобиване
Земи	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Сгради	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Машини и съоръжения	1.6.2011	180	170
Общо :		982	583

Дружеството е започнало изграждането на голям инвестиционен проект – Голфселище, находящо се в община Перник, разположено на 1300 дка площ. Изготвен е план за изграждане на Голфселище, определящ размера на необходимите инвестиции на стойност 135 267 хил.лв. За отчетния период дружеството е отчело разходи по придобиване, които към 31.12.2011 година са в размер на 1033 хил.лв., представляващи разходи по организиране процеса на изкупуване на земеделски земи, процеса на обединяване на същите в един общ масив и смяна на статута на земите. Всички тези дейности формират стойността на първоначалния етап във връзка с изграждане на инвестиционния проект – включващ спортен терен игрище за голф с 18 дупки, клубхаус, паркинг, сгради за поддръжка, складове и инфраструктурни обекти.
Към 31.12.2011 год. дружеството е отчело разходи за придобиване на спортен център с басейн намиращ се на територията на гр.София в размер на 591 хил.лв.

4. Дружеството притежава напълно амортизирани дълготрайни материални активи:

Напълно амортизирани дълготрайни активи

Групи активи	Отчетна стойност	Натрупана амортизация
Машини и съоръжения	1	1
Общо :	1	1

5. Дружеството използва в дейността си дълготрайни материални активи - чужда собственост:

През 2011 г. дружеството използва нает дълготраен материален актив - офис за периода до 30.06.2011 г. Месечната наемна вноска е в размер на 12 хил.лв.

6. Дружеството не притежава активи, които са преоценени и да имат преоценъчен резер;
7. Дружеството не притежава активи, отдадени на оперативен лизинг;

8. Дружеството не притежава активи, придобити по финансов лизинг:

През текущата година Ръководството е извършило анализ на дълготрайните си актии, като преразгледа полезния живот на машините и оборудването и другите материални активи използвани в дейността на Дружеството, с цел да определи полезния срок на ползване съобразно очакваните икономически изгоди от тях. В резултат на анализа не са установени отклонения от приетите полезни животи на активите.

Отсрочени данъци

Временна разлика	31.12.2010		Движение на отсрочените данъци 2011				31.12.2011	
			увеличение		намаление			
	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика
Активи по отсрочени данъци								
Доходи на физ. лица			10	1			10	1
Общо активи:	-	-	10	1	-	-	10	1
Отсрочени данъци (нето)	-	-	10	1	-	-	10	1

Текущи (краткотрайни) активи

Вземания

Вид	31.12.2011 г.			31.12.2010 г.		
	Общ размер	До 1 година	Над 1 година	Общ размер	До 1 година	Над 1 година
Вземания по предоставени аванси на доставчици /нето/	6	6	-	6	6	-
Вземания по предоставени аванси	6	6	-	6	6	-
Други вземания	800	800	-	414	414	-
Вземания по предоставени търговски заеми от несвързани лица	489	489	-			-
Вземания от лихви по предоставени търговски заеми от несвързани лица	19	19	-			-
Вземания по съдебни спорове /нето/			-	2	2	-
Предоставени суми по банкови депозити	268	268	-	400	400	-
Вземания по лихви по банкови депозити	24	24	-	12	12	-
Данъци за възстановяване	94	94	-	15	15	-
Данък върху добавената стойност	94	94	-	15	15	-
Общо	900	900	-	435	435	-

В групата на вземанията са включени предоставени парични средства в банкови депозити със срок на депозита 12 месеца. Същите са в първокласни търговски банки – ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА АД. Лихвените проценти по предоставените депозити са в размер на 5 % - 6%.

Ръководството е извършило преглед на вземанията съгласно изискванията на СС 39 Финансови инструменти за наличие на индикации за обезценка, в резултат на който не са установени индикации и не са отчетени обезценки на вземанията на Дружеството.

Парични средства

Вид	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Парични средства в брой в т.ч.	**1**	**1**
В лева	1	1
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	44	44
В лева	42	42
Във валута	2	2
Краткосрочни депозити		918
Общо	**45**	**963**

Към 31.12.2010 г. в групата на паричните средства са включени предоставени парични средства в банкови депозити със срок на депозита до 3 месеца. Същите са в първокласни търговски банки – Уникредит Булбанк АД и Първа Инвестиционна Банка АД. Лихвените проценти по предоставените депозити са съответно в размер на 2,5% и 6,7%.
Валутният курс, използван за преизчисляване в отчетната валута на паричните позиции в чуждестранна валута - EUR към датата на отчета е 1.95583 съгласно курса на БНБ.

Разходи за бъдещи периоди

Вид	Салдо 31.12.2010 г.	Признати разходи 2011 г.	възникнали 2011 г.	Салдо 31.12.2011 г.	До 1 година	Над 1 година
Наемни вноски по оперативен лизинг	71	71		-		-
Общо	**71**	**71**	-	-	-	-

Собствен капитал
Записан капитал

Акционер	31.12.2011 г.				31.12.2010 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
В-Инвестмънт Холдингс Б.В.	2 500 000	2 500 000	2 500 000	50%	2 500 000	2 500 000	2 500 000	50%
Рослин Партнърс България АД	2 500 000	2 500 000	2 500 000	50%	2 500 000	2 500 000	2 500 000	50%
Общо:	**5 000 000**	**5 000 000**	**5 000 000**	**100%**	**5 000 000**	**5 000 000**	**5 000 000**	**100%**

Натрупана печалба, загуба от минали години, текуща печалба (загуба)

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 31.12.2011 г.	**2**
Непокрита загуба към 31.12.2010 г.	**(12)**
Преизчислена загуба към 31.12.2010 г.	**(12)**
Загуба към 31.12.2011 г.	**(10)**
Финансов резултат към 31.12.2010 г.	**(12)**
Финансов резултат към 31.12.2011 г.	**(10)**

Задължения

Вид	31.12.2011 г.			31.12.2010 г.		
	Общ размер	До 1 година	Над 1 година	Общ размер	До 1 година	Над 1 година
Задължения към доставчици	11	11	-			-
Други задължения	11	11	-	-	-	-
Задължения към персонала	3	3	-			-
Данъчни задължения	2	2	-			-
Задължения по граждански договори	6	6	-			-
Общо	**22**	**22**	**-**	**-**	**-**	**-**

Задължения свързани с персонала

Вид	31.12.2011 г.			31.12.2010 г.		
	Общ размер	До 1 година	Над 1 година	Общ размер	До 1 година	Над 1 година
Задължения към персонала	3	3	-			-
Общо	**3**	**3**	**-**	**-**	**-**	**-**

Данъчни задължения

Вид	31.12.2011 г.			31.12.2010 г.		
	Общ размер	До 1 година	Над 1 година	Общ размер	До 1 година	Над 1 година
Данък върху печалбата	1	1	-			-
Данък върху доходите на физическите лица	1	1	-			-
Общо	**2**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**

Отчет за приходи и разходи

Разходи

1. Разходи за суровини и материали и външни услуги

Разходи за суровини , материали

Вид разход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Горивни и смазочни материали		1
Общо:	**-**	**1**

Разходи за външни услуги

Вид разход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Съобщителни услуги	1	2
Консултански и други договори	4	2
Граждански договори и хонорари	6	6
Застраховки		3
Наеми	86	194
Общо	**97**	**207**

2.Разходи за персонала

Разходи за:	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Разходи за заплати на в т.ч.	45	62
производствен персонал	5	22
административен персонал	40	40
Разходи за осигуровки на в т.ч.	1	2
производствен персонал	1	2
Общо	46	64

Категории персонал	Средно списъчен състав	
	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Средно списъчен брой	1	1
Ръководители	1	1

3.Амортизации и обезценка

Разходи за амортизации	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Разходи за амортизации на производствени	-	7
дълготрайни материални активи		7
Общо	-	7

4.Други разходи

Вид разход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Балансова стойност на продадени дълготрайни материални активи		21
Общо	-	21

5. Финансови разходи

Вид разход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
други финансови разходи	1	1
Общо	1	1

6. Разходи за данъци от печалбата и други данъци.

Съгласно действащото законодателство печалбите се облагат с корпоративен данък в размер 10%. За изчисляване размера на отсрочените данъци е ползвана ставка 10%, която се очаква да е валидна при обратното проявление.
За изчисляване на размера на отсрочените данъци е приложена ставка 10% поради липса на надеждна информация за предстоящи промени на данъчните ставки за корпоративния данък.

Вид разход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Текущ данък от печалбата	1	
Разход/приход от отсрочени данъци	(1)	
Общо	-	-

Приходи
1. Нетни приходи от продажби и други приходи

Вид приход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Други приходи в т.ч.	-	24
Продажби на ДМА		24
Общо	-	24

2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин

Вид приход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Разходи за придобиване на дълготрайни активи по стопански начин	83	201
Общо	83	201

3. Финансови приходи

Вид приход	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
Други лихви и финансови приходи в т.ч.	63	76
Лихви по краткосрочни заеми	19	
Лихви по депозити и сметки	44	76
Общо	63	76

Други оповестявания

1.Свързани лица и сделки със свързани лица
През 2011 год. „Вивид Естейтс" АД не е извършвало сделки със свързани лица.

Ключов ръководен персонал на предприятието:
Съвет на директорите :
Председател : Любомир Михайлов Минчев
Членове:Даниел Георгиев Александров
Йордан Великов Велчев
Тодор Димитров Кочев

Любомир Михайлов Минчев – Изпълнителен Директор

Собственици на капитала на дружеството са:
В-Инвестмънт Холдингс Б.В., Амстердам – 50% от капитала на дружеството

Рослин Партнърс България АД– 50% от капитала на дружеството

Ключов ръководен персонал на дружествата собственици:
В-Инвестмънт Холдингс Б.В., Амстердам
Представител /пълномощник/ - Йордан Великов Велчев

Рослин Партнърс България АД
Изпълнителен директор: Даниел Георгиев Александров
Съвет на директорите:
ПРОФИТ МЕНИДЖМЪНТ ООД, представлявано от Любомира Петрова Панталеева-Евстатиева
РОСЛИН КАПИТАЛ ПАРТНЪРС-БЪЛГАРИЯ ЕООД, представлявано от Даниел Георгиев Александров
Тодор Димитров Кочев

Доходи на ключов ръководен персонал

Име,фамилия	Длъжност	Начислени суми за:		
		възнаграждения и осигуровки за периода	компенсируеми отпуски	дългосрочни доходи
Любомир Минчев	Изп. Директор	40		
Общо:		40	-	-

2. Оповестявания съгласно Закона за счетоводството.
През 2011 год. „Вивид Естейтс" АД е начислило и изплатило сума от 3 хил. лева за услугите, предоставяни от регистрираните одитори на предприятието за независим финансов одит.

3. Грешки
През периода няма коригирани грешки.

4. Условни активи и пасиви
Дружеството не притежава условни активи и пасиви.

5. Събития настъпили след датата на годишния финансов отчет
След датата на съставяне на финансовия отчет на „Вивид Естейтс" АД за 2011 год. не са настъпили събития, които би следвало да се оповестят.

6. Действащо предприятие
Ръководството на дружеството счита че предприятието е действащо и ще остане действащо , няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

7. Финансови показатели

№	Показатели	2011 г.	2010 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	4 067	3 519	548	16%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	945	1 469	(524)	-36%
5	Краткосрочни вземания	900	506	394	78%
7	Парични средства	45	963	(918)	-95%
8	Обща сума на активите	5 012	4 988	24	0%
9	Собствен капитал	4 990	4 988	2	0%
10	Финансов резултат	2	-	2	-
12	Краткосрочни пасиви	22	-	22	-
13	Обща сума на пасивите	22	-	22	-
14	Приходи общо	146	301	(155)	-51%
15	Приходи от продажби	83	225	(142)	-63%
16	Разходи общо	144	301	(157)	-52%

№	Коефициенти	2011 г.	2010 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0,00	-	0,00	-
2	На активите	0,00	-	0,00	-
3	На пасивите	0,09	-	-	-
4	На приходите от продажби	0,02	-	0,02	-
	Ефективност:				
5	На разходите	1,01	1,00	0,01	1%
6	На приходите	0,99	1,00	(0,01)	-1%

	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	42,95	-	-	-
8	Бърза ликвидност	42,95	-	-	-
9	Незабавна ликвидност	2,05	-	-	-
10	Абсолютна ликвидност	2,05	-	-	-
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	226,82	-	-	-

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2011 г.

на

ВИВИД ЕСТЕЙТС АД

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 06.07.2012 г. НА СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

31 декември 2011 г.

1. Обща информация

Фирмено наименование : Вивид Естейтс АД

Предмет на дейност : Покупко-продажба на недвижими имоти , продажба на стоки , строителство , търговско представителство и посредничество , търговска дейност в страната и чужбина , както и всички други дейности , незабранени от законодателството на Република България

Изпълнителен Директор : Любомир Михайлов Минчев

Регистриран офис : гр.София , 1421 , ул."Червена стена" 1 , вх.А , ет.9 , ап.12

Клонове : няма клонове

Обслужваща банка : Уникредит Булбанк АД, Първа Инвестиционна Банка АД

Одитор : СОП „Захаринова и партньори" ООД

Отговорност на ръководството :

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите НСФОМСП 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.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

През 2011 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи - членовете на СД и по-конкретно на Изпълнителния Директор по договор за управление и контрол възлиза на 40 хил.лв.

Информация, относно придобиването и притежаването акции на дружеството от членовете на СД

Членовете на СД не притежават акции на дружеството. За членовете на СД не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Информация, относно участието на членовете на СД като неограничено отговорни съдружници, участие в управлението и притежаването на 25 и повече на сто от капитала на други дружества

Любомир Михайлов Минчев не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Любомир Михайлов Минчев не притежава повече от 25% от капитала на други дружества. Любомир Михайлов Минчев участва в управлението на следните дружества:

ТЕЛЕЛИНК ЕАД – член на Съвета на директорите
СЕКНЕТ АД - член на Съвета на директорите

Йордан Великов Велчев не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Йордан Великов Велчев не притежава повече от 25% от капитала на други дружества. Йордан Великов Велчев участва в управлението на следните дружества:

ВИ ИНВЕСТМЪНТ БЪЛГАРИЯ ЕООД – Управител

Даниел Георгиев Александров не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Даниел Георгиев Александров не притежава повече от 25% от капитала на други дружества. Даниел Георгиев Александров участва в управлението на следните дружества:

ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК СОФИЯ ИЗТОК ЕООД – Управител
НЕВЕК КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ ООД – Управител
ПАЛАДИН РИАЛТИ МЕНИДЖМЪНТ ООД – Управител
АГРО САНТО ЕООД – Управител
РОСЛИН КАПИТАЛ ПАРТНЪРС – БЪЛГАРИЯ ООД – Управител
АЙКИНИ ООД – Управител
СЕРЕС АД – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
РОСЛИН ПАРТНЪРС БЪЛГАРИЯ АД– Изпълнителен директор
ВЕП ГОРИЦА АД – член на Съвета на директорите
КОМПАНИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛ АД – член на Съвета на директорите
СОФИКА ГРУП АД – член на Съвета на директорите
ВЕП МОГИЛИЩЕ ЗАПАД АД – член на Съвета на директорите
ИД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД АД – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
ЕНИГМА ТЕХНОЛОДЖИ АД - член на Съвета на директорите

Тодор Димитров Кочев не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Тодор Димитров Кочев не притежава повече от 25% от капитала на други дружества. Тодор Димитров Кочев участва в управлението на следните дружества:

РОСЛИН ПАРТНЪРС БЪЛГАРИЯ АД – член на Съвета на директорите
ИД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД АД – член на Съвета на директорите
ГИПС ИНВЕСТ АД - член на Съвета на директорите
СТРАНДЖА МАЙНИНГ АД - член на Съвета на директорите

Дружеството няма сключени договори съгласно чл.240б от Търговския закон.

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

- Дружеството е създадено с през 2006 г.
- Собственост и структура на управление

Към 31.12.2011 г. акционерният капитал е 5 000 000 лева, разпределен в 5 000 000 бр. акции с номинална стойност 1лев всяка една.

Разпределението на акционерният / дружествен / капитал към 31.12.2011 год. е както следва:

1	Общо физически лица		
2	Общо юридически лица	5 000 000	100%
	ОБЩО Капитал		**100 %**

„ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящи се от 4члена.

Председател : Любомир Михайлов Минчев
Членове: Даниел Георгиев Александров
Йордан Великов Велчев
Тодор Димитров Кочев

- През 2011 г са извършени промени в органите на управление на дружеството. С протокол на общото събрание на акционерите се освобождава Роберт Басил Херсов като председател на Съвета на директорите, с което дружеството се управлява от Съвета на директорите в състав от 4 члена.
- Численост и структура на персонала.

Към 31.12.2011 г. списъчния брой на персонала на дружеството е 1 човек, в това число по договор за управление 1 човек.

	Списъчен брой на 31.12.2011	СРЗ
Общо наети лица по трудово правоотношение		
Ръководни служители	1	3000

- Свързани лица

„Вивид Естейтс" АД е самостоятелно дружество и не е част от икономически свързана група.

Дружеството не притежава акции и дялове в дъщерни или асоциирани предприятия.

3. Кратък преглед на състоянието на пазара

Изминалата финансова година доказа , че състоянието на пазара е структуроопределящо за дейността на фирмата. Влошаването на икономическата обстановка в страната , спада на нивото на чуждестранните инвестиции доведе до свиване и несигурност на пазара на недвижими имоти. Липсата на ясни индикации за общото макроикономическо развитие на страната през 2012 г. , динамиката на част от пазарите и очаквания застой или спад в други сектори задължава ръководството на дружеството текущо да наблюдава и анализира влиянието на пазарните рискове върху дейността на дружеството, да прилага адекватни принципи и подходи с цел минимизиране на влиянието им.

4. Основни резултати за годината

№	Показатели	2011 г.	2010 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	4 067	3 519	548	16%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	945	1 469	(524)	-36%
5	Краткосрочни вземания	900	506	394	78%
7	Парични средства	45	963	(918)	-95%
8	Обща сума на активите	5 012	4 988	24	0%
9	Собствен капитал	4 990	4 988	2	0%
10	Финансов резултат	2	-	2	-
12	Краткосрочни пасиви	22	-	22	-
13	Обща сума на пасивите	22	-	22	-
14	Приходи общо	146	301	(155)	-51%
15	Приходи от продажби	83	225	(142)	-63%
16	Разходи общо	144	301	(157)	-52%

№	Коефициенти	2011 г.	2010 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0,00	-	0,00	-
2	На активите	0,00	-	0,00	-
3	На пасивите	0,09	-	-	-
4	На приходите от продажби	0,02	-	0,02	-
	Ефективност:				
5	На разходите	1,01	1,00	0,01	1%
6	На приходите	0,99	1,00	(0,01)	-1%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	42,95	-	-	-
8	Бърза ликвидност	42,95	-	-	-
9	Незабавна ликвидност	2,05	-	-	-
10	Абсолютна ликвидност	2,05	-	-	-
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	226,82	-	-	-

5. Финансов отчет и анализ

	31.12.2011	31.12.2010
Приходи от дейността	146	301
Печалба/загуба от дейността	2	-
Нетна печалба/загуба	2	-
Сума на активите	5 012	4 988
Нетни активи	4 990	4 988
Акционерен капитал	5 000	5 000
Брой акции	5 000 000	5 000 000

6. Инвестиции

През 2011г. продължи осъществяването на инвестиционната програма на дружеството. Реализирани са инвестиции в размер на 547 хил.лв.

ИНВЕСТИЦИИ	31.12.2011	31.12.2010
в т.ч.		
Други ДМА в процес на изграждане	547	347

7. Научно изследователска и развойна дейност

През 2011 г. дружеството не е развило действия в областта на научноизследователската и развойна дейност.

8. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Постигнатата политическа стабилност и въвеждането на валутен борд в страната значително намалиха влиянието на политическия риск и след проведените непопулярни мерки свързани с провеждането на структурната реформа се наблюдава промяна в пазарната ориентация на страната ни.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти.
Това оказва влияние и върху дейността на "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД.

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

В дейността на "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД като цяло засега не съществува валутен риск, тъй като доставяните суровини и материали се извършват основно в евро или лева. Усилията на ръководството на дружеството са насочени към промяна на ценовата ни политика, а от там и към намаляване на валутния риск.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия и в това число и върху "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат нетните приходи на дружеството да намалеят.

Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задлъжнялост, банкови кредити и др.)

"ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД" АД няма получени банкови и търговски заеми.

"ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД" АД е предоставило търговски заеми, както следва:

Кредитополучател	Договорен размер на кредита	Л. %	Падеж	Обезпечения/Гаранции
ВЕРЕО АД	365 000	8%	31.01.2012	няма
ВЕРЕО АД	124 000	8%	31.01.2012	няма

Секторен риск

Поражда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД" АД е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането на нашата продукция, в предпочитанията на потребителите или в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск.

Бизнес риск

Бизнес рискът се определя от спецификата на продукцията на дружеството. Това е несигурността за получаване на приходи съответстващи на начина на производство.

За произвежданата от "ВИВИД ЕСТЕЙТС" АД" АД услуги търсенето е обусловено главно от показателите цена – качество и добрата информираност на потребителите.

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на коефициента за автономност и ниските стойности на коефициента на финансова задлъжнялост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

9. Перспективи и развитие

- Инвестиционна политика – продължаване на дейността на дружеството свързата с инвестиционните проекти
- Фирмена политика – гъвкави решения и адаптивност към пазарните условия в страната.
- Кадрова политика – назначаване на квалифициран персонал и поддържане на оптимална структура в зависимост от дейността и целите поставени от ръководството на дружеството.
- Социална политика – насърчаване на социалния статус на работещите и създаване на добри условия на труд.
- Екологична политика – прилагане на разпоредбите на действащото екологично законодателство.

10. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет.

След датата на съставяне на финансовия отчет на дружеството за 2011 г. до датата на неговото одобрение не са възникнали събития оказващи съществено влияние върху неговото имуществено и финансово състояние.

Изпълнителен директор: ----------

Любомир Михайлов Минчев