

ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината към 31.12.2014 г.

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

Представяващи:
ИВАНКА ГЕОРГИЕВА



Съставители:

"ФИСКОНСУЛТИНГ" ООД



Заверил:

"РСМ БИ ЕКС" ООД

София, 27 февруари 2015 г.

ЕКСПАТ ИМОТИ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за 2014 година

		2014 г.	2013 г.
	Приложение	BGN'000	BGN'000
Други приходи	1.1.1.	-	269
Общо приходи		-	269
Разходи по икономически елементи		(4)	(4)
Разходи за външни услуги	1.2.1.	(3)	(12)
Други разходи	1.2.2.	(1)	(29)
Общо разходи без разходи за данъци		(4)	(4)
Печалба/загуба от оперативната дейност		(4)	228
Печалба/загуба преди разходи за данъци		(4)	228
Печалба/загуба за периода		(4)	228
Общо всеобхватен доход за периода		(4)	228
Доход на акция	1.3.	(0.002)	0.114

Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.



Представяващи:
ИВАНКА ГЕОРГИЕВА

Съставител:
"ФИСКОНСУЛТИНГ" ООД

Заверил:
"РСМ БИ ЕКС" ООД

София, 27 февруари 2015 г.



ЕКСПАТ ИМОТИ АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2014 г.

АКТИВ	Прилож ение	31.12.2014 г. BGN'000	31.12.2013 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2.1.	10	10
Общо нетекущи активи		10	10
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	2.2.	2 079	2 079
Парични средства	2.3.	7	41
Общо текущи активи		2 086	2 120
Общо активи		2 096	2 130



Handwritten signature in black ink.

ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2014 г. - продължение

	Прилож ение	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал	2.4.		
Основен капитал	2.4.1.	2 000	2 000
Регистриран капитал		2 000	2 000
Премии от емисии	2.4.2.	148	148
Финансов резултат	2.4.3.	(54)	(50)
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(50)	(278)
Печалба/загуба за годината		(4)	228
Общо собствен капитал		2 094	2 098
Текущи пасиви			
Текущи търговски и други задължения	2.5.	2	1
Текущи данъчни задължения	2.6.	-	29
Текущи финансови пасиви	2.7.	-	2
Общо текущи пасиви		2	32
Общо пасиви		2	32
Общо собствен капитал и пасиви		2 096	0

Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващи:
ИВАНКА ГЕОРГИЕВА

Съставител:
"ФИСКОНСУЛТИНГ" ООД

Заверил:
"РСМ БИ ЕКС" ООД

София, 27 февруари 2015 г.



ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД за 2014 година

	2014 г. BGN'000	2013 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(2)	(215)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	-	(5)
Платени/възстановени данъци (без корпоративни данъци)	(29)	-
Платени лихви	-	84
Други плащания, нетно	(1)	176
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(32)	40
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Паричните аванси и кредити, предоставени на трети страни	(3)	-
Постъпления от изплащане на аванси и кредити, предоставени на трети страни	3	-
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(2)	-
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	-	-
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	(34)	40
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	41	1
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	7	41

Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващи:
ИВАНКА ГЕОРГИЕВА

Съставител:
"ФИСКОНСУЛТИНГ" ООД

Заверил:
"РСМ БИ ЕКС" ООД

София, 27 февруари 2015 г.



ЕКСПАТ ИМОТИ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31.12.2014 г.

	Основен капитал	Премии от емисии	Нагрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Остатък към 31.12.2012 г.	2 000	148	(278)	1 870
Промени в собствения капитал за 2013 г.				
Печалба/(загуба) за периода			228	228
Остатък към 31.12.2013 г.	2 000	148	(50)	2 098
Промени в собствения капитал за 2014 г.				
Печалба/(загуба) за периода			(4)	(4)
Остатък към 31.12.2014 г.	2 000	148	(54)	2 094

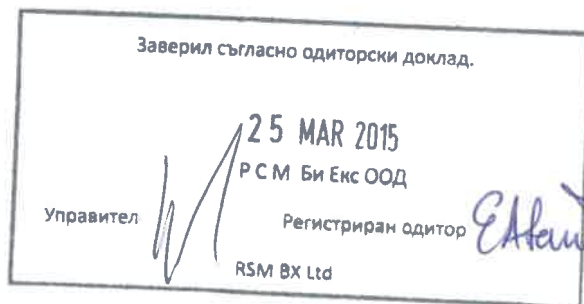
Приложенията от страница 17 до страница 35 са неразделна част от финансовия отчет.

Представяващи:
ИВАНКА ГЕОРГИЕВА

Съставител:
"ФИСКОНСУЛТИНГ" ООД

Заверил:
"РСМ БИ ЕКС" ООД

София, 27 февруари 2015 г.



„ЕКСПАТ ИМОТИ”АДСИЦ
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 31.12.2014г.

Междинният финансов отчет е одобрен и подписан от името
на „ЕКСПАТ ИМОТИ”АДСИЦ от:

Изпълнителен директор:

/ИВАНКА ГЕОРГИЕВА/



Съставител:

„ФИСКОНСУЛТИНГ” ООД



София, м. януари 2015 г.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
към 31 декември 2014 г.

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

Ръководството представя своя междинен доклад и междинен финансов отчет към 31 декември 2014г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство.

Финансовият резултат на Дружеството за IV-то тримесечие на 2014г. е загуба в размер на 3 хил.лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Дружеството няма разкрити клонове в страната и чужбина.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

През отчетния период дружеството, не е реализирало приходи.

Общия размер на разходите е 3 хил.лв., както следва:

- Разходи за външни услуги – 2 хил.лв.
- Други разходи – 1 хил.лв.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През отчетния период, дружеството отчита загуба, в резултат на което, не са разпределяни дивиденди.

Структура на капитала

Регистрирания капитал на Дружеството е 2 000 хил. лв.

През отчетният период 01.01.2014г.-31.12.2014г., не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относител ен дял
„ГАЛЕНИТ ИНВЕСТ”АД	1 999 999	1 999 999 лв.	1 999 999 лв.	99.99995%
„ЛИБЪРТИ МЕТАЛС ГРУП” ЕАД	1	1 лв.	1 лв.	0.00005%

ОБЩО:	2 000 000	2 000 000 лв.	2 000 000 лв.	100 %
--------------	------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------

УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2014г., „ЕКСПАТ ИМОТИ”, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2014г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Александър Андонов Бояджиев
2. Иванка Михайлова Георгиева
3. „Галенит инвест“ АД

Дружеството се представлява от Изпълнителния Директор Иванка Михайлова Георгиева.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на междинния финансов отчет към 31 декември 2014г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

Персонал

Към 31.12.2014г., в дружеството няма назначен персонал с трудови договори.

Анализ на продажби и структура на разходите

През отчетения период не са реализирани приходи и разходи.

	2014г.	2013г.
Приходи		269
Разходи	3	41
Финансов резултат	-3	228

Инвестиционни проекти

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи:

- земи /земяделски/- на стойност 10 хил. лв.

Текущите краткотрайни активи, възлизат на 1 869 хил. лв. и представляват основно вземания по предоставени аванси, по договор за покупко- продажба на недвижим имот .

Не е извършена обезценка на вземането, тъй като ръководството счита , че вземането е събираемо, подписано е допълнително споразумение за удължаване на срока.

Предвиждано развитие на Дружеството и стопански цели за 2014г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2014 г.: с оглед на финансовата криза, дружеството смята да направи подробен анализ на икономическото състояние в Р. България, да проведе мероприятия и програми, насочени към подобряване на конкуретността, основно маркетингово проучване на пазара и да се насочи към изпълнение на проекти със сигурна доходност.

Ръководството на дружеството смята, че същото ще остане действащо през 2015 година.

**Изпълнителен директор на
„ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ:**

/ Иванка Михайлова Георгиева /



Дата: 21.01.2015г.

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ – към 31.12.2014г.

I. Обща информация

Наименование на дружеството: „ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ

Съвет на директорите:

1. Александър Андонов Бояджиев
2. Иванка Михайлова Георгиева
3. „Галенит инвест“ АД

Изпълнителен директор: Иванка Михайлова Георгиева

Съставител: „ФИСКОНСУЛТИНГ” ООД

Държава на регистрация на дружеството: РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Седалище и адрес на регистрация: Гр.София, п.к.1606, район „Красно село”, бул. „Ген.Михаил Скобелев” No 65.

Обслужващи банки:

- ПИБ АД

Финансовият отчет е индивидуален отчет на дружеството.

Предмет на дейност и основна дейност/и на дружеството:

Основната му дейност е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство.

Дата на съставяне на финансовия отчет: 21.01.2015г.

Текущ период: 01.01.2014г. - 31.12.2014г.

Структура на капитала

„ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в СГС по фирмено дело № 11886/2007 г.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
„ГАЛЕНИТ ИНВЕСТ”АД	1 999 999	1 999 999 лв.	1 999 999 лв.	99.99995%
„ЛИБЪРТИ МЕТАЛС ГРУП” ЕАД	1	1 лв.	1 лв.	0.00005%
ОБЩО:	2 000 000	2 000 000 лв.	2 000 000 лв.	100 %

II. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики

1. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1. 95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени във финансовия отчет е хиляди български лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансови отчети са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези консолидирани финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо дружество, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на Дружеството, ръководството се е основавало на собствената си преценка.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всички други отчети, и свързаните с тях пояснителни приложения.

ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Този междинен финансов отчет е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие със Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международния Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета

за Разяснения на МСФО, в сила на и от 1 януари 2013 г. и които са приети от Комисията на европейския съюз.

Финансовият отчет е изготвен на база конвенцията за историческата цена, освен, ако не е посочено друго в счетоводните политики по-долу (например някои финансови инструменти, които са оценени по справедлива стойност). Историческата цена се основава на справедливата стойност на престацията, дадена в замяна на активи.

Междинният финансов отчет включва отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за финансовото състояние, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в отчета за доходите. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за

всеобхватния доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в отчета за доходите, както изисква или както е разрешено от

МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за доходите за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела. Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите”. Допълнителна информация за приходите и разходите, класифицирани по метода „разходи по функционално предназначение” е представена в Допълнителната информация към статиите на финансовия отчет.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

За изготвянето на този годишен финансов отчет, следните нови, ревизирани или изменени постановления са задължителни за прилагане за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2014г.

Промени в МСФО

Следните нови стандарти и изменения влязоха в сила от 1 януари 2013 г.:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - държавни заеми - Изменения на МСФО 1
- МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване - Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви - Изменения в МСФО 7
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСС 27 Индивидуални финансови отчети
- МСФО 11 Съвместни споразумения, МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия
- МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия
- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност
- МСС 19 Доходи на наети лица (преработен 2011 г.)
- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините

• Подобрения в МСФО - цикъл 2009-2011 :

- МСФО 1 - Повторно прилагане на МСФО 1
- МСФО 1 - Разходи по заеми
- МСС 1 - прецизиране на изискването за сравнителна информация

- МСС 16 - Класификация на сервизното оборудване, резервните части
- МСС 32 - Данъчни ефекти от разпределения към притежателите на капиталови инструменти
- МСС 34 - Междинно финансово отчитане и секторна информация за общата стойност на активите и пасивите

Изменението МСС 1 Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход - измененията на МСС 1, които влизат в сила от 1 юли 2012 г. се прилагат също и от Дружеството за първи път през текущия период.

Не всички от тези стандарти и изменения касаят годишните финансови отчети, изготвени от Дружеството. Ако даден стандарт или изменение засяга Дружеството, той е описан заедно с въздействието в бележките към настоящите финансови отчети.

Основните промени са:

- **Изменения в МСС 1**, свързана с Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход (издадени през юни 2011 г.). - Тези изменения, които са в сила със задна дата, целят да подобрят представянето на компонентите на друг всеобхватен доход. Дружеството е длъжно да групира елементи, представени в Отчета за всеобхватния доход на базата на това дали те ще бъдат прекласифицирани към печалба или загуба впоследствие. Въпреки че не е задължително, Дружеството е приложило новата терминология за "отчет за доходите", т.е. "отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход". Прилагането със задна дата от измененията не са имали никакво въздействие, различно от на представянето на позициите на друг всеобхватен доход.

- **Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети** (Цикъл Годишни подобрения 2009-2011, издадени през май 2012 г.) - Измененията уточняват, че допълнителна сравнителна информация не е необходима за периоди, надвишаващи минимално изискваните от МСС 1. Въпреки това, ако доброволно се представя, тя трябва да бъде в съответствие с МСФО, без да се задейства изискване за предоставяне на пълен набор от финансови отчети. Също така се пояснява че, в случай на промени в счетоводната политика със задна дата или преизчисление със задна дата или прекласификация, която има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период, Дружеството трябва да представи отчет за финансовата позиция в края на текущия период и началото и края на предходния период. Въпреки това, с изключение на оповестяването на определена конкретна информация, не е задължително в бележките към финансовия отчет да се разкрива подробна информация за статиите в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

- **Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения** (Цикъл Годишни подобрения 2009-2011, издадени през май 2012 г.) - Изменението пояснява, че продукти като резервни части, резервно оборудване и сервизното оборудване трябва да бъдат признати като ИМС, когато те отговарят на определението в МСС 16 и в противен случай като материален запас. Това изменение не е имало никакво влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** (издаден през декември 2010 г.) - Изменението предоставя презумпция, че възстановяването на балансовата стойност на даден актив, измерен с помощта на модела на справедливата стойност в МСС 40 — Инвестиционни имоти, обикновено ще бъде, чрез продажба. Измененията също включват в МСС 12 насоките по отношение на неамортизируеми активи, преди съдържащи се в ПКР-21 (разяснението е съответно отменено). Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г., приет от Комисията на Европейския съюз на 5 юни 2012г.

- **Променен МСС 19 Доходи на наети лица** (издаден през юни 2011) - Основните изменения включват премахване на "коридорния подход", модификация на счетоводното отчитане на доходите при напускане, подобряване на изискванията за признаване и оповестяване за планове за дефинирани доходи. Измененията целят да се подпомогнат ползвателите на финансовите отчети да разберат по-добре как плановите с дефинирани

доходи засягат финансовото състояние, финансовите резултати и парични потоци на дружеството. Тези изменения са ефективни за годишни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013 г., приети от Комисията на Европейския съюз на 5 юни 2012г.

Дружеството няма да може да продължи да използва "коридорния подход" за признаване на актюерските печалби и загуби. 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. Ефектът от това все още не е измерен количествено.

• **Променен МСС 27 Индивидуални финансови отчети** (издаден през май 2011) - Промененият и със сменено наименование Стандарт сега само разглежда изискванията за индивидуалните финансови отчети, които са до голяма степен без изменение спрямо МСС 27 Индивидуални финансови отчети. Стандартът изисква главно, когато дадено дружество изготвя индивидуални финансови отчети, инвестициите в дъщерни дружества, асоциирани и съвместно контролирани предприятия да се отчитат или по себестойност, или съгласно МСФО 9 Финансови инструменти. Той също така третира признаването на дивиденди, някои преструктурирания в Дружеството и включва редица изисквания за оповестяване.

• **Изменение на МСС 32 Финансови инструменти** (представяне Цикъл Годишни подобрения 2009-2011, издадени през май 2012 г.) - Изменението пояснява, че данък върху дохода във връзка с разпределения към притежателите на инструмент на собствения капитал и за транзакционните разходи по капиталова сделка, трябва да се отчитат в съответствие с МСС 12. Тази промяна не е оказала влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

• **МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания – отписване** – в сила от 1 юли 2011г., приет от ЕС на 23 ноември 2011г. – Измененията подобряват изискванията за оповестяване свързани с прехвърлянето на финансови активи и влизат в сила за годишни периоди започващи на/или след 1 юли 2011г., изменението води до по-голяма прозрачност при отчитане на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на Дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

• **МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия** (издаден през Май 2011) – Новият стандарт комбинира, обогатява и заменя изискванията за оповестяване касаещи дъщерни предприятия, съвместни предприятия, асоциирани предприятия и структурирани дружества. Той изисква детайлно оповестяване на информация, която дава възможност на потребителите на информация от финансовите отчети да оценят характера и рисковете свързани с дялове в други предприятие, както и ефектите от тези дялове върху финансовата позиция на Дружеството, неговото финансово състояние и паричните му потоци. МСФО 12 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

• **Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания** - Измененията позволяват на инвеститорите да преодолеят различията в изискванията за компенсиране при отчетност по МСФО и US GAAP и въвежда нови оповестявания, които предоставят по-добра информация за това как дружествата смекчават кредитния риск, включително и на свързаните с това обезпечения. Те влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013г.

Следните нови стандарти, изменения и разясненията, които са били издадени от СМСС (IASB), но все още не са в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 и не са по-ранно приети от „Овергаз Капитал” АД. Ръководството очаква, че новите стандарти, изменения и разясненията, ще бъдат приети в годишните финансови отчети на Дружеството, когато те влизат в сила. Дружеството е оценило, където е възможно, потенциалното въздействие на всички тези нови стандарти, изменения и разяснения, които ще бъдат ефективни за бъдещи периоди.

Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: представяне

Измененията адресират несъответствия в текущата практика при прилагането на критериите за компенсиране в МСС 32, главно като изясняват смисъла на "в момента има законно право на компенсиране" и това, че някои брутни сетълмент системи могат да се считат за еквивалентни на нетен сетълмент. Те влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014г.

МСФО 9 Финансови инструменти (издаден през ноември 2009 и редактиран през октомври 2010) Този стандарт въвежда нови изисквания за класификация и измерване на финансови активи и финансови пасиви, както и тяхното отписване.

МСФО 9 изисква за всички признати финансови активи, които са в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти, признаването и измерването им да бъде последващо отчетено по амортизируема цена или справедлива стойност. По-специално дълговите инвестиции, които се държат в рамките на един бизнес модел, чиято цел е да събира договорните парични потоци и които имат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва по главницата и не са закрити, обикновено се оценяват по амортизирана стойност в края на следващите отчетни периоди. Всички останали дългови инвестиции и капиталови инвестиции се измерват по тяхната справедлива стойност в края на последващите счетоводни периоди.

Най-значителният ефект от МСФО 9, касаещ класификацията и измерването на финансовите пасиви засяга отчитането на промените в справедливата стойност на безсрочен финансов пасив (определени по справедлива стойност в печалбата или загубата) дължаща се на промени в кредитния риск на този пасив. По-специално, съгласно МСФО 9, за финансови пасиви, които са определени по справедлива стойност в печалбата или загуба, стойността на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив, която се дължи на промените в кредитния риск на този пасив се признава в друг всеобхватен доход, освен ако признаването на ефекта от промените в кредитния риск на пасива в друг всеобхватен доход ще създаде или увеличи счетоводно несъответствие в печалбата или загубата. Промените в справедливата стойност, произтичащи от кредитния риск на финансов пасив впоследствие не се прекласифицират в печалба или загуба. В момента съгласно МСС 39, цялата сума на промяната в справедливата стойност на финансовия пасив определен по справедлива стойност в печалба или загуба се признава в печалбата или загубата.

Изискванията за отписване се запазват почти непроменени съгласно МСС 39.

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на/ или след 1 януари 2015 (по-ранно прилагане е разрешено), все още не е приет от ЕС. Ръководството очаква МСФО 9 да бъде приложен от Дружеството в годишните финансови отчети, когато това стане задължително, също така, че прилагането на новия Стандарт ще има значителен ефект върху сумите отчетени по повод финансовите активи и финансовите пасиви на Дружеството. Въпреки това, не е уместно да се предоставя разумна приблизителна оценка на ефекта до завършването на детайлния преглед.

КРМСФО 21 Такси е интерпретация на МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи. МСС 37 установява критерии за признаването на задължение, един от които е изискването предприятието да има сегашно задължение в резултат от минали събития (известно като задължаващо събитие). Разяснението пояснява, че дългът, който поражда задължение за плащане на такса, е от дейностите, описани в съответното законодателство, което цели плащането. Разяснението определя, че налозите не се признават, ако няма настоящо задължение за заплащане на данъка към края на периода и се признава, ако настоящо задължение за заплащане на данъка (налога, таксата, различни от данък върху дохода) съществува към края на отчетния период. Дружеството следва да признава актив, ако е предплатена такса, налог, но все още не разполагат с настоящото задължение за плащане. Този принцип се прилага и към междинните финансови отчети. КРМСФО 21 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014.

Оповестявания за комплекта финансови отчети

Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- отчет за финансовото състояние към края на периода;
- отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- отчет за промените в собствения капитал за периода;
- отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация, сравнителна информация по отношение на предходния период; и
- отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато Дружеството прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети.

Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.

Изборът на ръководството е да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъка между компонентите е разпределен между тези, които биха могли впоследствие да бъдат прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата, и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

Допустимо алтернативно третиране

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.

Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и трябва да бъде последователно прилагано. Промени по счетоводната политика трябва да се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

В настоящата публикация, когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира. В коментара се описва подробно коя е избраната политика, както и причините за този избор, и се представят накратко разликите в изискванията относно оповестяванията.

Финансов обзор от ръководството

В допълнение към финансовите отчети, много предприятия представят финансов обзор от ръководството. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един годишен доклад. През декември 2011 г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката - Коментар на ръководството, който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в Изложението за практиката, то ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано Изложението за практиката.

Изявлението за съответствие с Изложението за практиката се допуска само, ако въпросното Изложение е било следвано изцяло.

Съдържанието на Финансовия обзор от ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от ръководството, а годишен доклад за дейността.

3. 1. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството не отчита участие в имоти, държани по оперативен лизинг, като инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 16 за този модел.

Амортизация се начислява, само ако активът е оценен по себестойност (но не и ако е записан по справедлива стойност) и се изчислява на базата на квоти отразяващи оставащия полезен живот на актива.

Описание	Съдържание
Земи	✓ Инвестиционните земи, държани с цел доходи от наем и/или с цел бъдещо значително увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със сгради. При положение че е прието, че земята има неограничен полезен живот, тя не подлежи на амортизация. ✓ Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако не е определено, че земята ще се използва или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала);

Съгласно чл.20, ал.1 от ЗДСИЦ имотите на ДСИЦ следва да се оценяват в края на всяка година при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация определен от НСИ. Представянето на оценките във финансовия отчет е като приход/разходи за инвестиционните имоти.

Към 30.06.2014г. няма промяна с над 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти и индекса на инфлацията.

3. 2. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено дружество и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго дружество. Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато става дума по договорните условия на финансов инструмент.

Финансовите активи и пасиви се класифицират съгласно изискванията на МСС39.

При първоначалното признаване на финансов актив или финансов пасив, Дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс, в случая на финансови активи или финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност с признаване в отчета за

доходите, транзакционните разходи, които се отнасят директно към придобиването или издаването на финансови активи или финансови пасиви.

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

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

Търговски и други вземания и кредити

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи, които не са деривати и имат фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- а) тези, които Дружеството възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които Дружеството определя при първоначалното признаване по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- б) тези, които Дружеството определя като на разположение за продажба при първоначално признаване; или
- в) тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, в които причината е влошаване на кредитното качество, и които се класифицират като на разположение за продажба.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност включваща справедливата стойност на подлежащото за получаване и стойността на разходите по сделката.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

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

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;

Разходи за бъдещи периоди - предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват във вземанията от клиенти и доставчици.

Прави се разграничение между:

- Търговски вземания дължими в рамките на 120/180 дни от датата на фактурата;
- Търговски вземания дължими след изтичане на 120/180 дни от датата на фактурата.

В първия случай те се посочват по номинална стойност, която да може да се удостовери, за да се определят евентуалните загуби от лоши дългове.

“Амортизируемата стойност” представлява първоначалната стойност на актива, намалена с изплатените суми и обезценките за лоши дългове, дисконтирани до настоящата им стойност с реален лихвен процент.

Тази оценка в по-голяма или в по-малка степен съвпада с очакваната реализируема стойност.

Описание	Съдържание
Търговски вземания (дължими в срок до 12 месеца)	Вземания, дължими от клиенти, вземания от клиенти по сметки, менителници, сконтирани сметки, книжа за инкасиране и т.н., фактури и кредитни известия, които предстои да се издадат, начислени приходи, пресрочени търговски вземания, вземания по сметки, менителници и начислени приходи. Всички гореизброени нетни от провизии за лоши и съмнителни дългове и дължими в рамките на 12 месеца след края на отчетния период.

3. 3. Парични средства

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Те се представят по номинална стойност.

Описание	Съдържание
Банкови и пощенски депозитни сметки	Салда по банкови разплащателни сметки и сметки в чуждестранна валута, включително натрупана лихва и банкови такси, отнасящи се за периода, дори ако тази информация фигурира в последващи банкови извлечения

3. 4. Собствен капитал

Експат Имоти АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - “фонд Резервен” за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

3. 5. Печалба или загуба за периода

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, следва да се включат в загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Загубата е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

3. 6. Доходи на акция

Основният доход/(загуба) на акция се изчислява като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции се раздели на среднопретегления брой акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция и се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени.

3. 7. Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

Общи и административни разходи

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

Описание	Съдържание
Разходи за услуги	Тук се включват разходи за консултанти и външни сътрудници (за административни и правни услуги, за възнаграждения на директори и одитори по нетрудови правоотношения, за поддръжка и др.), за комунални услуги от общ характер (ток, вода, отопление, телекомуникации). Включват се също и разходите за услуги, които не влизат в първия марж (разходи за спедиция от оторизирани трети страни, разходи по митнически оператори и разходи за чуждестранни офиси и кореспонденти).

3. 8. Приходи

Приход от продажба на стоки

Приход от продажба на стоки се признава във финансовият отчет за всеобхватния доход на датата, на която стоките са доставени на клиента и правото на собственост е прехвърлено. Приход е справедливата стойност на получената или дължимата престация за стоките, нето от търговски отстъпки и данъци (т.е. данък добавена стойност) при продажбата.

Такси за Обслужване

Таксите за обслужване се признават през периода на договора за обслужване.

Споразумения с множество елементи

При някои обстоятелства, продуктите се продават в едно с други допълнителни елементи („в пакет“). Пакетът би могъл да включва един или няколко от следните елементи: обслужване, инсталация, бъдещо техническо подобрение или други конкретни за случая елементи. В тези случаи, критериите за признаване на приход описани по-горе се прилагат към делимите компоненти в пакета, за да отразят същността на сделката.

Приходи от лихви

Приходи от лихви се признават пропорционално за периода по метода на ефективната лихва.

Приходи от възнаграждения за права

Приходи от фиксирани възнаграждения за права се признават съгласно съдържанието на съответното споразумение, на линейна база за периода на нощ лицензионното споразумение. Възнагражденията за права свързани с продажби се признават в печалба или загуба, когато продуктите са продадени от получателя на лиценза.

3.9. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котирувани ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

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

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

3. 10. Данъци върху дохода

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Ако вече платената сума за текущ и предходен период превишава дължимата сума за тези периоди, излишъкът се признава като актив.

Текущите данъчни пасиви (активи) за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на (възстановена от) данъчните органи при прилагане на данъчни ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

3. 11. Функционална валута и валута на представяне

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута /български лев/ на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляването на тези парични позиции по курсове, различни от тези, по които са били заведени или преизчислени преди това, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 март 2014 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

3. 12. Свързани лица и сделки между тях

Дружеството спазва изискванията на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

3. 13. Събития след края на отчетния период

Събития след края на отчетния период са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.

Разграничават се два вида събития:

- ✓ такива, които доказват условия, съществували към края на отчетния период (коригиращи събития след края на отчетния период);
- ✓ такива, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период (некоригиращи събития след края на отчетния период);

3. 14. Отчет за паричния поток

Приета политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Паричните потоци, които са свързани с подобни сделки представляват парични потоци от инвестиционна дейност. Паричните плащания за производство или придобиване на активи за отдаване под наем и впоследствие държани за продажба, както е описано в параграф 68А на МСС 16

Имоти, машини и съоръжения, обаче са парични потоци от оперативна дейност. Паричните постъпления от наеми и последващи продажби на такива активи също са парични потоци от оперативни дейности.

3. 15. Отчет за промените в собствения капитал

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на:

Нетна печалба и загуба за периода.

Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода.

Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите МСС се признават директно в собствения капитал.

Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с МСС 8.

Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците.

Настъпилите промени в резултат на всички изменения по всички елементи на собствения капитал.

3.16. Разпределение за дивиденди

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба се признава като задължение в текущата година и намаление на текущата печалба за годината.

Към 30.09.2014г. няма условия за разпределяне на дивиденди, съгласно чл.10 ОТ ЗДСИЦ.

III. Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет

1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

1. 1. Приходи

1.1.1. Други приходи

Вид приходи	30.09.2014г.	31.12.2013г.
Приходи от неустойки и лихви по съдебни дела		260
Отписани задължения и изтекъл давностен срок		9
Общо		269

1. 2. Разходи

1. 2. 1. Разходи за външни услуги

Вид разход	30.09.2014г.	31.12.2013г.
Правни услуги		5
Одит	1	1
Разходи за такси и за други външни услуги	1	6
Общо	2	12

1. 2. 2. Други разходи

Вид разход	30.09.2014г.	31.12.2013г.
Отписани вземания	1	29
Общо	1	29

1. 2. 3. Доход на акция

Доход на акции		
	30.09.2014г.	31.12.2013г.
Числител : доходи, свързани с капитала		
Продължаващи дейности: печалба/загуба за годината		228
Всичко печалба/загуба		228
Нетна печалба / загуба		228

2. Отчет за финансовото състояние

2. 1. Инвестиционни имоти

	Земи	Общо
Отчетна стойност		
Салдо към 31.12.2012	10	10
Салдо към 31.12.2013	10	10
Балансова стойност към 2012	10	10
Балансова стойност към 30.06.2014	10	10

През III-то тримесечие на 2014г. дружеството няма доходи от наем от имотите.

2. 2. Текущи търговски и други вземания

Текущи вземания		
Вид	30.09.2014	31.12.2013
Вземания по предоставени аванси /нето/	1 869	1 869
Вземания по предоставени аванси	1 869	1 869
Други вземания /нето/		
Други вземания		
Общо	1 869	1 869

Вземане в размер на 1 869 000 лв., съгласно споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот.

Не е извършена обезценка на вземането, тъй като ръководството счита, че вземането е събираемо, подписано е допълнително споразумение за удължаване на срока.

2. 3. Парични средства

Парични средства		
Вид	30.09.2014	31.12.2013
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.		41
В лева	7	41
Общо	7	41

2. 4. Собствен капитал

2.4. 1. Основен капитал

Акционер	30.09.2014 г.				31.12.2013 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
Галенит инвест АД	1 999 999	1 999 999	1 999 999	99.99995%	1 999 999	1 999 999	1 999 999	99.99995%
Либърти Металс Груп ЕАД	1	1	1	0.00005%	1	1	1	0.00005%
Общо:	2 000 000	2 000 000	2 000 000	100%	2 000 000	2 000 000	2 000 000	100%

2.4.2. Премии от емисии

	Премии от емисии на ЦК	Общо резерви
Резерви към 31.12.2007г.	15	15
Увеличения от:	133	133
Премииен резерв от емисии на капитал	133	133
Резерви към 31.12.2008г.	148	148
Резерви към 31.12.2009г.	148	148
Резерви към 31.12.2010г.	148	148
Резерви към 31.12.2011г.	148	148
Резерви към 31.12.2012г.	148	148
Резерви към 31.12.2013г.	148	148
Резерви към 31.12.2014г.	148	148

2.4.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Загуба към 31.12.2011 г.	(273)
Увеличения от:	(5)
Загуба за 2012 г.	(5)
Загуба към 31.12.2012 г.	(278)
Печалба към 31.12.2011г.	-
Печалба към 31.12.2012г.	-
Печалба за 2013 г.	228
Печалба към 31.12.2013 г.	228
Загуба към 31.12. 2014 г.	(3)
Финансов резултат към 31.12.2011 г.	(273)
Финансов резултат към 31.12.2012 г.	(278)
Финансов резултат към 31.12.2013 г.	(50)
Финансов резултат към 31.12.2014 г.	(53)

2.5. Текущи търговски и други задължения

Вид	30.09.2014 г.	31.12.2013г.
Задължения по договори за услуги	1	1
Общо	1	1

2.6. Текущи задължения свързани с персонала

Задължения свързани с персонала		
Вид	30.09.2014г.	31.12.2013г.
Задължения към персонала	-	
Общо	-	

2.7. Текущи данъчни задължения

Вид	30.09.2014 г.	31.12.2013 г.
Задължения за данъци в т.ч.		29
ДДС		29
Общо		29

2.8. Текущи финансови пасиви

Текущи финансови пасиви	30.09.2014 г.	31.12.2013 г.
Кредити и вземания, в т.ч.:		2
По договори за заем		2
Общо		2

IV. Други оповестявания

1. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Собственик на капитала на Дружеството упражняващ контрол/дружество майка/: Галенит Инвест АД.

Собственик на капитала или контролиращо лице на Дружеството – майка е Транс Нове ЕООД.

Не се съставя консолидиран финансов отчет от дружествата упражняващи контрол на основание чл.37а от Закона за счетоводството.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2014г. и към 31.12.2013г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

За 2014г. и 2013г. не са начислявани и изплащани възнаграждения на ключовия ръководен персонал на дружеството.

2. Цели и политика за управление на финансовия риск

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съвета на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, произчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на

стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;

- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

Кредитен риск

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Степента на кредитния риск, на който е изложено Дружеството се определя от стойността на търговските и други краткосрочни вземания и активи към датата на баланса.

Дружеството не държи допълнително обезпечение за никое от своите вземания.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 март 2014г.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. С цел минимизиране на този риск периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят резерви.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващата таблица са анализирани финансовите задължения по оставащия срок до падежа съгласно съответния договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

Дружеството не дъжи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Дружеството няма лихвоносни задължения и вземания и не е изложено на лихвен риск към 31.12.2014г. и към 31.12.2013г.

Валутен риск

Дружеството не отчита валутни позиции към 31.12.2014г. и към 31.12.2013г., не осъществява сделки във валута различна от евро, поради което не е изложено на валутен риск.

3. Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че тя поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството наблюдава капитала като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг. Дружеството включва в нетния дълг, лихвоносните заеми и привлечени средства, заем от партньори в съвместно предприятие, търговски и други задължения, намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

4. Събития след края на отчетния период

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в междинният финансов отчет на Дружеството към 31.12.2014г.

Съставител:

„ФИСКОНСУЛТИНГ“ ООД



София, 21 януари 2014 г.

Изпълнителен директор:

/ИВАНКА ГЕОРГИЕВА/



RSM BX LTD

42 G. S. Rakovski Str.

1202 Sofia, Bulgaria

T: +359 (0) 2 491 86 30 F: +359 (0) 2 987 09 34

www.rsmbx.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕКСПАТ ИМОТИ АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на компанията ЕКСПАТ ИМОТИ АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

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 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 в годишния финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на дружеството.

Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне в годишния финансов отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това, удостоверяваме, че по Наше мнение финансовия отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията ЕКСПАТ ИМОТИ АДСИЦ за периода приключващ към 31 декември 2014 г., както и за нейните финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, ние изразяваме и мнение относно Годишния доклад за дейността. Ние извършихме преглед на неконсолидирания доклад за дейността за периода приключващ към 31 декември 2014г., изготвен от ръководството на ЕКСПАТ ИМОТИ АДСИЦ. Този доклад не представлява част от финансовия отчет за същия период. Годишния доклад за дейността е разработен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 и 2 от Закона за счетоводството. Отговорността за изготвянето на този доклад се носи от Ръководството. По наше мнение финансовата информация, представена в годишния доклад за дейността, за периода приключващ към 31 декември 2014г., съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в неконсолидирания финансов отчет на Компанията за същия отчетен период, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

СОП „РСМ Би Екс“ ООД

Управител:

ИЗАБЕЛА ДЖАЛЪЗОВА

Регистриран одитор, отговорен за одита:

ЕВГЕНИ АТАНАСОВ

**25 март 2015 година
гр. София, България**

