

Счетоводна политика и бележки към индивидуалния финансов отчет

на Билд Инвест Груп - София АД към 31/12/2013 г.

1 Правен статут и предмет на дейност

БИЛД ИНВЕСТ ГРУП- СОФИЯ АД наричан по долу Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Република България. Акционерният капитал към 31.12.2012 г. е в размер на 260 000 лв. разпределен в 260 бр. обикновени, налични, поименни с право на глас акции с номинална стойност 1000 лв. за акция. Капиталът е разпределен както следва : за Панорама Истейтс ООД, САЩ - 249 000 лв, Панорама Естейтс ЕООД- 10 000 лв. и Бойко Йорданов Венков - 1 000 лв.

Седялище на дружеството е:

гр.София пк.1124, бул.Цариградско шосе N 47А, ет.3

Предметът на дейност на дружеството е:

Покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, външна и вътрешнотърговска дейност със стоки и услуги от всякакъв вид, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, комисионни, спедиционни и превозни сделки, складови сделки, сделки с интелектуална собственост, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги, дизайн, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност по смисъла на чл. 1 от ТЗ, която не е забранена от закона.

Към 31/12/2013 г. Дружеството се управлява от:

Съвет на директорите в състав:

Бойко Йорданов Венков

Панорама Естейтс ЕООД

Борислав Асенов Чешмеджиев

Дружеството се представлява от: **Борислав Асенов Чешмеджиев**

2 Значими счетоводни политики

Съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

2.1 База за изготвяне

Действащо предприятие и текущо начисляване

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие и текущо начисляване при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

Отчетната валута на Дружеството е българския лев.

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда. Те са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на някои статии от отчетите, които се отчитат по преоценена стойност.

2.2 Сравнителни данни

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период. Такива рекласификации се налагат от по-подробното представяне на приложенията към индивидуалния финансов отчет.

2.3 Операции с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани в лева по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към датата на баланса. Произтичащите от това курсови разлики са признати в Отчета за приходите и разходите.

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

2.4 Нетекущи материални активи

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначалното признаване за актив всеки имот, машина, съоръжение и оборудване се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

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

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава прага на същественоост определен в размер на **500 лева**.

Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира.

Амортизацията на дълготрайните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

Масивни сгради, инвестиционни имоти, съоръжения	25 години
Машини, производствено оборудване, апаратура	3 години и 4 месеца
Транспортни средства, без автомобили	10 години
Автомобили	4 години
Компютри, периферни устройства за тях, мобилни телефони	2 години
Дълготрайни активи, за които има ограничен срок на ползване съгласно договорни отношения или законово задължение	годините на ползване
Други материални активи	Според очаквания срок на полезен живот.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на материалните дълготрайни активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

2.5 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи придобити от дружеството се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (вкл. мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение. След първоначалното му признаване всеки нематериален актив се отчита по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериалните активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава определения праг на същественост в размер на 500 лева.

Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериалните активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като текущ разход в момента на тяхното възникване.

Амортизация

Амортизация се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на нематериалните активи се начислява от месеца, следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2.6 Инвестиции

Дългосрочните инвестиции (инвестиции в дъщерни, асоциирани и други предприятия) първоначално се завеждат по себестойност, която представлява справедливата стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи за придобиване на инвестиция.

Дъщерни предприятия са предприятия, които се намират под контрола на друго предприятие (предприятие майка). Контрол е властта да се ръководи финансовата и оперативната политика на едно предприятие, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността му.

Асоциирани предприятия са предприятията, в които Дружеството упражнява значително влияние, което не представлява контрол върху оперативната и финансова политика на тези предприятия.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал. Доходите получени чрез разпределение от дъщерните предприятия са признати за приход.

Инвестициите в асоциирани предприятия в индивидуалните отчети на инвеститора се отчитат по себестойност.

Акции и дялове в предприятия от групата	31.12.2013	31.12.2012
Предстиж София АД	25	0
Ларго ЕООД	160	160
СК Пропърти ЕООД	1	1
	<u>186</u>	<u>161</u>

2.7 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност.

2.8 Финансови активи държани до настъпване на падеж

Като финансови активи държани до настъпване на падеж се класифицират финансовите активи, които предприятието има положителното намерение и възможност да запази до падежа им.

Тези финансови активи се отчитат и представят в баланса по амортизирана стойност.

2.9 Активи по отсрочени данъци

Активи по отсрочени данъци са сумите на възстановимите данъци върху дохода за бъдещи периоди по отношение на приспадаемите временни разлики, преноса на нереализирани данъчни загуби и/или преноса на неизползвани данъчни кредити.

Активите по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползвани данъчни активи. Отсроченият данъчен актив се намалява до размера, до който бъдеща икономическа изгода повече не е вероятно да бъде реализирана. През 2012 г. са отчетени активи по отсрочени данъци в дружеството върху обезценката на инвестицията Era Franchise SA Румъния, върху неизползваните отпуски и осигуровки и върху неизплатените доходи по договор за управление.

Отсрочени данъци

Обезценка на инвестиция Era Franchise SA Румъния

31.12.2013	31.12.2012
4	4
4	4

2.10 Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди представляват разходите платени през текущия период, които се отнасят за следващи отчетни периоди. През годината няма отчетени разходи за бъдещи периоди.

2.11 Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от нетната продажна цена и цена на придобиване. Нетната продажна цена е очакваната продажна цена при нормално осъществяване на дейността намалена с очакваните разходи за завършване и разходите по продажбата. Материалите и стоките при потреблението им са оценени по средно претеглената стойност, която включва разходите по придобиване и разходите за привездането им в подходящи за ползването им вид и местонахождение. Билд инвест груп-София няма отчетени материални запаси през 2012 г.

2.12 Търговски вземания и вземания от свързани предприятия

Търговски вземания и вземания от свързани предприятия са представени по тяхната номинална стойност като се приспадат всички суми, които се очакват, че няма да бъдат възстановени. Същите се представят като загуби от обезценка на база калкулираната възстановима стойност на тези вземания.

Вземания от клиенти и доставчици

Вн Имоти АД

Иннимо Инвестмънтс ЕООД

31.12.2013	31.12.2012
0	2
6	6
6	8

Вземания от предприятия от група, в т.ч.:

Заем предоставен на Престиж София АД

Лихви по заем предоставен на Престиж София АД

Вземания по предоставени заеми към Билд Инвест Груп 2 - София ЕООД

Вземания от лихви по предоставени заеми към СК Пропърти ЕООД

Вноста на собственика към СК Пропърти ЕООД

Вземания по разчети с Билд Инвест Груп 3 - София ЕООД

31.12.2013	31.12.2012
1773	0
62	0
0	5
1	1
18	0
1	0
1855	6

Други вземания

Вземания по предоставени заеми към ЕРА БЪЛГАРИЯ АД

Вземания от лихви по предоставени заеми към ЕРА БЪЛГАРИЯ АД

Вземания по предоставени заеми към Ей Джи Кепитал

Мениджмънт АД

Вземания от лихви по предоставени заеми към Ей Джи Кепитал

Мениджмънт АД

Вземания по предоставени заеми към Атланд Младост АД

Вземания от лихви по предоставени заеми към Атланд Младост АД

31.12.2013	31.12.2012
63	63
24	19
711	1606
198	122
250	0
15	0

1	0
1262	1810

2.13 Текущи финансови активи

Финансовите активи класифицирани като обявени за продажба и държани за търгуване при тяхното придобиване се отчитат по себестойност, която представлява справедлива стойност на платеното възнаграждение, включително допълнителни разходи по придобиването им, след което се отчитат и представят по справедлива стойност. Промените в справедливите стойности на финансовите активи обявени за продажба и държани за търгуване се признават като приход в Отчета за приходите и разходите. През 2012 г. няма отчетени финансови активи.

Когато справедливата стойност не може да бъде оценена надеждно, текущите финансови активи се оценяват по тяхната себестойност.

2.14 Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности, банкови и депозитни сметки.

	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства в каса	11	175
Парични средства в банкови сметки	17	9
Парични средства в депозитни сметки	0	886
	28	1070

2.15 Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. През 2012 г. дружеството обезценява една своя инвестиция в Era Franchise SA Румъния изцяло.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходите и разходите.

Изчисляване на възстановима стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява индивидуално по клиенти.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата стойност от тяхната нетна продажна цена и стойност в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ прогнозните оценки на пазара за времевата стойност на парите и специфичните рискове свързани с актива. За обект, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към който този обект принадлежи.

Възстановяване на загуби от обезценка

По отношение на вземания и други активи, загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава стойност на актива, така че да не надвишава балансовата стойност, която би била достигната, намалена с натрупана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

2.16 Собствен капитал

Регистрирания капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

Изкупените собствени акции се записват в актива на Баланса като текущи или нетекущи активи, в зависимост от намерението на ръководството на предприятието да се разпореди с тях.

Невнесения основен капитал се представя в раздел А на актива на Баланса.

В статията за резервите са включени:

- а) задължителните резерви по реда на Търговския закон,
- б) общи и други резерви формирани по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството,
- в) специализирани резерви създадени със строго определена цел,
- г) премините (загубите) от емисии, които представляват разликите между емисионната и номиналната стойност на акциите. Тук се отразяват и разликите между покупната цена на изкупените собствени акции и тяхната номинална стойност.

В статията за натрупана печалба (загуба) е представен натрупания финансов резултат от предходни периоди

В статията текуща печалба(загуба) е представен финансовия резултат от текущата година

2.17 Нетекущи пасиви.

Нетекущите заеми и задължения възникнали първоначално в Дружеството се оценяват по амортизирана стойност.

2.18 Текущи търговски задължения и задължения към свързани предприятия

Търговските задължения и задължения към свързани предприятия са посочени по тяхната амортизирана стойност. Поради текущия характер на тези задължения, тяхната амортизирана стойност не се различава съществено от цената им на придобиване.

Задължения към предприятия от групата	31.12.2013	31.12.2012
Заем на Домино Инвест ЕООД	210	0
Лихви по заем Домино Инвест ЕООД	10	0
Заем на Ларго ЕООД	160	0
Лихви по заем Ларго ЕООД	10	0
Получен заем от Панорама Истейтс ООД, САЩ	0	109
Лихви по получен заем от Панорама Истейтс ООД	0	76
	390	185
Други задължения	31.12.2013	31.12.2012
задължения за данък при източника	0	1
задължения към персонала	4	4
осигурителни задължения	1	1
	5	6

2.19 Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажмента на Дружеството да превежда вноски по планове за дефинирани вноски се признават в Отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

Платен годишен отпуск и обезщетения при пенсиониране

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период, както и съответните задължения за социално и здравно осигуряване. Също така Дружеството отчита като задължение обезщетенията полагащи се на персонала при пенсиониране по реда на Кодекса на труда. Като такива задължения се отчитат очакваните задължения, които ще възникнат през следващата финансова година, както и тези, възникнали през текущия период, но неизплатени. Дружеството оповестява задълженията (и разходите) за обезщетения, които очаква да възникнат във връзка с пенсионирането на служителите си през следващите две финансови години, както и метода на изчисление на тази приблизителна оценка.

2.20 Условни активи и задължения

Дружеството оповестява като условни активи възможните активи, възникващи като следствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието. Условните активи не се признават в отчетите, а само се оповестяват ако входящи потоци на икономически ползи са вероятни.

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

2.21 Приходи и разходи

Приходите от продажбите и разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване принципите "текущо начисляване" и "съпоставимост на приходите с разходите".

Приход от продажба на услуги се осчетоводява в Отчета за приходите и разходите в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Етапа на завършеност се определя въз основа на преглед на извършената работа.

Приходите от лихви се записват в Отчета за приходите и разходите в момента на възникване, като се взема в предвид ефективния доход от актива.

Всички разходи за лихви и други, възникнали по кредитни споразумения се признават в Отчета за приходите и разходите по метода на ефективния лихвен процент.

Приходи	31.12.2013	31.12.2012
<i>от лихви</i>		
* от предоставени заеми	173	154
<i>в т.ч от предприятия от група</i>	75	13
* от депозити	7	8
* от валутни операции	23	1
	<u>203</u>	<u>163</u>
 <i>от съучастия</i>	 31.12.2013	 31.12.2012
* Ера Румъния	0	24
	<u>0</u>	<u>24</u>
 Разходи		
 <i>Разходи за външни услуги</i>	 31.12.2013	 31.12.2012
консултантски услуги	12	0
счетоводни и правни	1	1
одит	1	1
	<u>14</u>	<u>2</u>
 <i>Разходи за персонал</i>	 31.12.2013	 31.12.2012
разходи за възнаграждения	39	36
<i>в т.ч по ДУК</i>	11	10
разходи за осигуровки в	4	6
<i>в т.ч по ДУК</i>	2	2
	<u>43</u>	<u>42</u>
 <i>Други разходи</i>	 31.12.2013	 31.12.2012
Отписано вземане с давност	3	0
	<u>3</u>	<u>0</u>
 <i>Финансови разходи</i>	 31.12.2013	 31.12.2012
Лихви по получени заеми	21	7
Разходи по валутни операции	42	23
Отрицателна разлика от инвестиция	0	282
Други финансови разходи	1	1
	<u>64</u>	<u>313</u>

2.22 Финансов резултат

Билд Инвес Груп - София АД отчита положителен финансов резултат за 2013 г. -счетоводна печалба в размер на 79 хил.лв. В резултат на намаленията и увеличенията по ГДД и приспадане на загуба от минали години данъчният финансов резултат е нула.

2.23 Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен към 31.12.2013 г. Изготвянето му е приключило на 26.02.2014 г.

В периода между 01.01.2014 г. и 26.02.2014 г. не са настъпили значими за дружеството коригиращи и некоригиращи събития.

Годишният финансов отчет на дружеството е оторизиран на 26.02.2014 г.

2.24 Допълнително оповестяване

Възнаграждението за независим финансов одит е в размер на 1 хил., като не са предоставени други услуги.