

ДИПЛОМИРАН ЕКСПЕРТ – СЧЕТОВОДИТЕЛ ГАНКА ДОЧЕВА

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР № 0339

Гр.Варна ул. "Ген.Цимерман" 44 тел./факс 052/611 633

e-mail: rodisaud@mnet.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО
СЪДРУЖНИЦИТЕ на
„КОМФОРТ” ООД
Гр. Варна**

Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на „КОМФОРТ” ООД (дружеството), включващ баланс към 31 декември 2014 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на същественияте счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България, 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 на грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от мен одит. Моят одит беше 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 да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

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

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Одиторско мнение

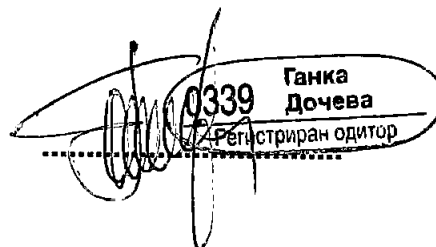
По мое мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети и одобрени от Европейския съюз, приложими в Република България.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл.38, ал.4 от Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2014 година. По мое мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие във всички съществени аспекти на финансовия отчет за 2014 година.

28 май 2015 година

Гр. Варна



0339 Ганка
Дочева
Регистриран одитор

Ганка Дочева, Д.е.с.

Регистриран одитор

ДО Регистриран одитор Ганка Дочева
«РОДИС ОДИТ» ЕООД
гр. Варна

ПРЕДСТАВИТЕЛНО ПИСМО ОТ РЪКОВОДСТВОТО на "КОМФОРТ" ООД

Уважаема Госпожо Дочева,

Настоящото представително писмо се предоставя във връзка с Вашия одит на финансовия отчет на дружество „КОМФОРТ“ ООД за годината, завършваща на 31 декември 2014 година, с цел изразяване на мнение дали финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти (или *дава вярна и честна представа*) в съответствие с приложимата обща рамка за финансово отчитане.

Ние потвърждаваме, че *(доколкото ни е известно, след като сме отправили такива запитвания, каквито сме сметнали за необходими, за да се осведомим по подходящ начин)*:

Финансов отчет

- Ние сме изпълнили нашите отговорности, както са посочени в условията на одиторския ангажимент от 06.10.2014 година за изготвянето на финансовия отчет, в съответствие с Международните счетоводни стандарти за финансови отчети, одобрени и приети от Европейския съюз, финансовият отчет е представен достоверно (или *дава вярна и честна представа*)
- Съществените предположения, използвани от нас при изготвянето на счетоводните приблизителни оценки, включително тези, оценявани по справедлива стойност, са разумни.
- Взаимоотношенията и сделките със свързани лица са били осчетоводени и оповестени по подходящ начин, в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти за финансови отчети, одобрени и приети от Европейския съюз.
- Всички събития след датата на финансовия отчет, и за които Международните счетоводни стандарти за финансови отчети, одобрени и приети от Европейския съюз изискват корекция или оповестяване, са били коригирани или оповестени.
- Ефектите на некоригираните отклонения са несъществени, както поотделно, така и в съвкупност, за финансовия отчет като цяло.

Предоставена информация

- Ние Ви предоставихме:
 - достъп до цялата информация, която ни е известна и която е съществена за изготвянето на финансовия отчет, като например записи, документация и други

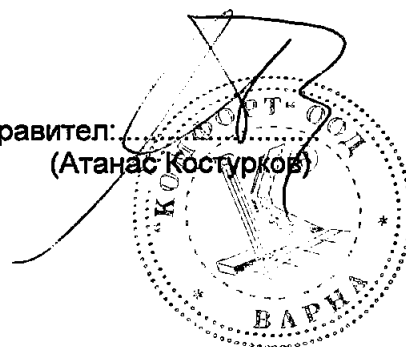
- допълнителната информация, която поискахте от нас; и
- неограничен достъп до лицата в предприятието, от които вие установите, че е необходимо да получите одиторски доказателства
- Всички сделки са вписани в счетоводните регистри и отразени във финансовия отчет.
- Ние оповестихме пред Вас резултатите от нашата оценка на риска, че финансовият отчет може да съдържа съществени отклонения в резултат на измама.
- Ние оповестихме пред Вас цялата информация, свързана с измама или със съмнение за измама, която ни е известна и която касае предприятието, и включва:
 - ръководството;
 - служители, които изпълняват съществена роля във вътрешния контрол; или
 - други, когато измамата би могла да окаже съществено влияние върху финансовия отчет.
- Ние оповестихме пред Вас цялата информация, свързана с твърдения за измама, или съмнения за измама, която засяга финансовия отчет на предприятието, съобщена от служители, бивши служители, анализатори, регулаторни органи или други лица.
- Ние оповестихме пред Вас всички известни примери на неспазване или съмнения за неспазване на закони и други нормативни разпоредби, чиито ефекти трябва да бъдат взети под внимание при изготвянето на финансовия отчет.
- Ние оповестихме пред Вас самоличността на свързаните лица на предприятието и всички взаимоотношения и сделки със свързани лица, които са ни известни.

Дата: 28 май 2015 година

Гр. Варна

Управител:

(Атанас Костурков)



“КОМФОРТ” ООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

*Настоящият отчет съдържа 33 страници
20.03.2015 година, гр. Варна*

Съдържание

страница

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
 ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ОТЧЕТ	 7-33
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	7
2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ И СЧЕТОВОДНИ ПРИНЦИПИ	7
3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	8-18
4. ПРОМЕНИ В МСФО	18-24
5. ПРИХОДИ	25
6. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО	25
7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ	25
8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	26
9. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ	26
10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ	26
11. ДРУГИ РАЗХОДИ	26
12. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ	26
13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	27
14. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	27
15. ОПИС НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ	28
16. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	28
17. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА	28
18. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	28
19. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА	28-29
20. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ	29
21. ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЦИ	30
22. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	30
23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	30
24. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	30
25. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31
26. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31
27. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31
28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ	31
29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	31
30. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31-32
31. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	32
32. ДРУГИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПЛАЩАНИЯ	32
33. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ	33
34. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	33

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Бележки	2014 BGN'000	2013 BGN'000
ПРИХОДИ	5	33 210	35 508
Приходи от оперативна дейност		31 997	35 498
Други приходи		1 213	10
РАЗХОДИ			
Намаление на запасите от продукция, незав. п-во	6	(2 067)	(477)
Разходи за материали и външни услуги	7	(23 544)	(27 215)
Разходи за персонала	8	(5 528)	(4 412)
Разходи за осигуровки	9	(793)	(604)
Разходи за амортизации	10	(416)	(419)
Други разходи	11	(261)	(925)
Оперативни разходи общо		(32 609)	(34 052)
Нетни финансови разходи/приходи	12	777	528
Брутен резултат за годината		1 378	1 984
Разходи за данъци		(140)	(201)
Нетен резултат за годината		1 238	1 783
Друг всеобхватен доход		0	0
Общ всеобхватен доход за периода		1 238	1 783

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страницата 33

Дата: 20.03.2015 г.

Съставител:
 (Даниела Богданова.)

Регистриран одитор:

Ганка
 Дочева
 Регистриран одитор

Управител:



БАЛАНС

на "КОМФОРТ" ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2014

	Бележки	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	13	131	119
Имоти, сгради и съоразения	14	4 570	4 761
Дългосрочни финансови активи	16-20	19 722	17 009
Отсрочени данъци	21	255	261
Общо нетекущи активи		24 678	22 150
Текущи активи			
Материални запаси	22	16 095	18 102
Търговски и други вземания	23	10 738	9 846
Парични средства и парични еквиваленти	24	7 563	10 104
Общо текущи активи		34 396	38 052
ОБЩО АКТИВИ		59 074	60 202
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Собствен капитал		69	69
Натрупана печалба от минали години		50 805	49 022
Финансов резултат за текущата година		1 238	1 783
Общо собствен капитал	25	52 112	50 874
ПАСИВИ			
Текущи пасиви			
Данъчни задължения	26	174	463
Търговски и други задължения	27	5 015	6 129
Задължения към финансови предприятия	28	0	0
Задължения към персонала и осиг. задължения	29	325	461
Задължения към свързани лица	30	1 448	2 275
Общо текущи пасиви		6 962	9 328
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		59 074	60 202

Балансът следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 33

Дата: 20.03.2015 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

(Атанас Костурков)

Регистриран одитор:

Ганка Дочева
0339
(Ганка Дочева) Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2014

Бележки	Основен капитал BGN'000	Преоценъчен резерв BGN'000	Общи резерви BGN'000	Финансов резултат BGN'000	Общо BGN'000
Салдо към 01 януари 2013	5		64	49 022	49 091
Промени в собствения капитал за 2013 година					
Собствен капитал					
Разпределение					
Общ всеобхватен доход за периода				1 783	1 783
Други изменения в собствения капитал					
Салдо към 31 декември 2013	5		64	50 805	50 874
Промени в собствения капитал за 2014 година					
Собствен капитал					
Разпределение					
Общ всеобхватен доход за периода				1 238	1 238
Други изменения в собствения капитал					
Салдо към 31 декември 2014	5		64	52 043	52 112

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 33

Дата: 20.03.2015 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

(Атанас Костурков)

Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)

0839 Ганка Дочева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на "КОМФОРТ" ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2014

Бележки	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Парични потоци от оперативна (основна) дейност		
Постъпления от клиенти	35 164	39 063
Плащания на доставчици	(28 755)	(32 681)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(6 452)	(4854)
Плащания при разпределение на печалби	0	0
Други постъпления/плащания, нето	32 (61)	(362)
Нетен паричен поток от оперативната дейност	(104)	1 166
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с покупка на дълготрайни активи	(285)	(23)
Паричен поток използван в инвестиционната дейност	(285)	(23)
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания по получени и предоставени заеми	(2 060)	(29 17)
Парични потоци от придобиване на дялово участие		
Парични потоци от плащания по лизингови договори		
Парични постъпления/плащания от лихви	(92)	(130)
Нетен паричен поток от финансови операции	(2 152)	(3 047)
Нетно намаление/увеличение на парични средства и еквиваленти	(2 541)	(1 904)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	10 104	12 008
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	24 7 563	10 104

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представляващи неразделна част от финансовия отчет, посочени от страница 7 до страница 33

Дата: 20.03.2015 г.

Съставител:

(Даниела Богданова)

Управител:

(Атанас Костурков)

Регистриран одитор:

(Ганка Дочева)

Ганка
Дочева

Регистриран одитор

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА
НА 31 ДЕКЕМВРИ 2014

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“КОМФОРТ” ООД е дружество, регистрирано в Република България през 1997 година по ф.д. № 698/1997 г. Седалището на управление на дружеството е в гр. Варна, бул. „8-ми Приморски полк” №50

1.1 . Предмет на дейност

Дейността на дружеството през 2014 година включва следните операции и сделки:

- Строителство на сгради и съоръжения
- Интериор и екстериор на сгради

1.2 Собственост и управление:

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Дружеството се представлява и управлява от управителите:Атанас Атанасов Костурков и Марин Пейчев Йорданов

Капиталът на дружеството е с номинална стойност 5 000 лева / пет хиляди лева /, разпределен в 50 дяла по 100 лева всеки.

Разпределението на дяловете от капитала на дружеството между учредителите е както следва:

1/ Атанас Атанасов Костурков - 25 дяла

2/ Марин Пейчев Йорданов – 25 дяла

Настоящият финансов отчет е одобрен от Общото събрание на съдружниците на 25.03.2015 год.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1.Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията).

През текущата година Дружеството е възприело прилагането на всички нови и ревизирани МСФО на СМСС, приети от Комисията, както и разясненията към тях, валидни за 2012година, и имащи отношение към извършваната от него дейност. Всички промени в МСФО, валидни за 2012година, са одобрени от Комисията (виж приложение 4).

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимо бъдеще, което е поне,но не е ограничено додванадесет месеца от края на отчетния период.

Настоящият финансов отчет е изготвен с общо предназначение и осигурява информация за финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2014 година.

2.2. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно предприятие функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута. От 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи и финансови разходи за съответния период. Паричните позиции в чуждестранна валута към края на всеки отчетен период се оценяват по заключителния курс на БНБ.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовия отчет, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовия отчет.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването са нетекущи активи, които се държат, за да се използват за производство или доставка на стоки или услуги, за отдаване под наем или за административни цели и се очаква да бъдат използвани за повече от един период.

Имоти, които се строят или разработват за бъдещо използване като инвестиционни имоти, се отчитат съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти.

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки.

3.1. Имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи (продължение)

Нематериалните активи са разграничими нефинансови ресурси без физическа субстанция. Нематериални активи се признават първоначално по цена на придобиване. След първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка.

Последващи разходи се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, през който са направени.

Дружеството е определило стойностен праг на същественост от 700 лева, като всички придобити активи под този праг се отчитат като текущи разходи, като не се взема предвид дали те отговарят на посочените по-горе критерии за признаване на активи.

Амортизациите се начисляват въз основа на преценения полезен живот на активите, чрез използването на линейния метод. Полезният живот на активите се определя в зависимост от очакваната полезност на активите за Дружеството и е въпрос на преценка, основаваща се на опита с подобни активи. Полезният живот на имотите, машините, съоръженията, оборудването и нематериалните активи е определен, както следва:

Полезен живот	2014	2013
Сгради и конструкции	25 години	25 години
Съоръжения	25 години	25 години
Моторни превозни средства	4 години	4 години
Офис обзавеждане	7 години	7 години
Машини и оборудване	3 години	3 години
Компютри	2 години	2 години
Нематериални активи	25 години	25 години

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, и датата на отписването му.

Прилаганият метод за амортизация и полезният живот на активите се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година и се извършват промени в тях с цел да се отразят бъдещата употреба на актива и очакваният модел за използване на бъдещите икономически ползи, присъщи на съответния актив. Ако съществуват такива промени, те се отчитат като промяна в приблизителните счетоводни преценки в съответствие с МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Земи, активи в процес на изграждане и напълно амортизирани активи не се амортизират.

3.2. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, оборудване и нематериални активи

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, оборудването и нематериалните активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на единица, генерираща парични потоци) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага в отчета за всеобхватния доход.

При възстановяване на загуба от обезценка, преносната стойност на актива (или на единицата, генерираща парични потоци) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че преносната стойност да не превишава стойността, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като доход.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси са активи, държани за продажба в обичайната дейност на Дружеството, в процес на обработка с цел такава продажба или под формата на материали за влягане в производствения процес или използвани за извършването на услуги. Материалните запаси на Дружеството представляват Имоти в процес на изграждане и Изградени недвижими имоти.

Имоти, които са с цел продажба в обичайната дейност на Дружеството или са в процес на изграждане или разработване с цел последваща продажба, например имоти придобити изключително с цел последваща продажба или за разработване и продажба, се класифицират като материални запаси.

Нормален оперативен цикъл на едно дружество е времето между придобиването на активи за тяхното разработване или продажба и тяхната реализация в парични средства или парични еквиваленти. Дружеството е възприело политика да класифицира като текущ актив Имоти в процес на изграждане по проекти, които се очаква да бъдат приключени в рамките на нормалния оперативен цикъл на Дружеството. Всички други проекти за разработване се класифицират и представят като нетекущи активи в отчета за финансовото състояние.

Материалните запаси се представят по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, стойността на обработката и други разходи, необходими за привеждане на запасите в тяхното настоящо местоположение и състояние - транспортни, митнически, невъзстановими данъци и други подобни разходи. Имотите в процес на изграждане също така включват всички разходи, които се отнасят до строителството, като възнаграждения за архитектурни услуги, разходи по груб строеж, възнаграждения за правни, консултантски и други професионални услуги и други подобни разходи, както и амортизация и разходи за заплати, отнасящи се за съответния проект. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

Себестойността на продадените Изградени недвижими имоти се определя въз основа на прилагане на конкретно определена цена.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно, както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи/пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи/пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи/пасиви, с изключение на финансовите активи/пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите.

За целите на последващото оценяване, Дружеството класифицира през текущия и предишен отчетен период финансовите активи и пасиви в следните категории: задължения по заеми и лизинги, търговски и други вземания и задължения.

Методът на ефективния лихвен процент е метод, при който се изчислява амортизираната стойност на финансов актив или пасив (или група финансови активи/пасиви) и се разпределя разходът или приходът от лихви в съответния отчетен период. Ефективният лихвен процент е

лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления за периода на очаквания живот на финансовия инструмент, или когато е подходящо за по-къс период, до преносната стойност на финансовия актив или пасив.

3.4.1. Търговски и други вземания

Търговските и другите вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството предостави паричен ресурс, стоки или услуги, без да има намерение да търгува възникналото вземане. Тези вземания са представени по тяхната амортизирана стойност, намалена с провизия за обезценка и несъбираемост. За текущите вземания, които не са лихвени и ще бъдат уредени в рамките на нормалните кредитни срокове, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричния поток са паричните средства в брой и по банкови сметки. За целите на представянето на отчета за паричния поток, паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени като брутни суми, включващи данък добавена стойност (ДДС).

3.4.3. Обезценка на финансови активи

В края на всеки отчетен период Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на финансов актив или група финансови активи с изключение на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите или загубите. Финансов актив или група финансови активи се обезценяват и се отчита загуба от обезценка тогава и само тогава, когато съществуват обективни доказателства за обезценка, в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актив („събитие, водещо до загуба”), които са повлияли на очакваните парични потоци от финансовия актив или група финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Възможно е обезценката да не е породена от единично събитие, а да е в резултат от комбинирания ефект на множество събития.

3.4.4. Търговски и други вземания

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, когато са налице обективни доказателства, че Дружеството няма да събере всички дължими суми при настъпване на техния падеж. Като индикатори за потенциална обезценка Дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти. При установяване наличието на такива признаци за обезценка, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент за сходни активи. Текущи вземания обикновено не се дисконтират, ако резултатът от дисконтирането е несъществен. Провизията за обезценка и несъбираемост се определя на база преглед на салдата в края на отчетния период и се начислява индивидуално за определени позиции, за които съществуват индикации за обезценка и несъбираемост.

Обезценката се начислява чрез използването на корективна сметка за обезценка, която се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на вземанията, а разходите от обезценката се представят съответно в отчета за всеобхватния доход. Когато едно вземане е несъбираемо и за него има начислена обезценка, то се изписва срещу намаление на съответната корективна сметка. Възстановяването на загуби от обезценка на търговски и други вземания се

отчита в отчета за всеобхватния доход като намаление на статията, в която преди това е била отразена обезценката.

3.4.5. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения, възникнали в резултат на получени стоки и услуги или парични плащания, неклассифицирани като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите, са представени в отчета за финансовото състояние по амортизирана стойност. За текущите задължения, които не са лихвени и ще бъдат уредени в нормалните кредитни срокове, амортизираната им стойност е приблизително равна на номиналната им стойност.

3.4.6. Заеми и лизинги

Заемите се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, заемите се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбите и загубите за периода на ползване на заема, на база метода на ефективния лихвен процент. Ако при възникването на лихвен заем не са извършени разходи свързани със сделката, заемът не се амортизира. По същия начин се третирают получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема се признават като разход. При тяхното признаване те се включват в печалбите и загубите за периода по метода на ефективния лихвен процент, с изключение на разходите по банкови овърдрафти, които се признават като разход на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Заемите се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период

Лизингов договор се класифицира като финансов, когато рисковете и изгодите, свързани със собствеността върху актива в значителна степен се прехвърлят върху наемателя. Всички останали договори се класифицират като експлоатационен лизинг. Активите, наети по финансово обвързани договори се признават като актив на Дружеството по по-ниската от сегашната стойност на минималните лизингови плащания и справедливата им стойност към датата на придобиване. Свързаното с това задължение към наемодателя се отразява в отчета за финансовото състояние като задължение по финансов лизинг. Финансовите разходи, които представляват разликата между общата сума на плащанията по лизинговите договори и справедливата стойност на придобитите активи се признават в печалбите и загубите като се прилага постоянен лихвен процент спрямо остатъчното салдо на лизинговото задължение.

3.4.7. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческата му цена на датата на регистрирането му.

3.5. Отсрочени разходи

Отсрочените разходи представляват предоставени аванси към доставчици, отнасящи се бъдещи отчетни периоди и нефинансови разходи, относно брокерски такси и други платени разходи по продажби на апартаменти или бъдещи услуги.

3.6. Данъчно облагане

Разходът за данък включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата данъчна печалба/ загуба за периода, като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъци са сумите на дължимите/възстановими данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите/припадащи се временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив в отчета за финансовото състояние и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за припадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за генериране в бъдеще на достатъчно данъчна печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи/пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно наличната информация към датата на съставяне на финансовия отчет. Отсрочените данъци се признават в отчета за всеобхватния доход, освен когато се отнасят до статия, отразена директно в капитала, като в този случай отсрочените данъци също се отразяват само в капитала.

Преносната стойност на отсрочените данъчни активи се преглежда към края на всеки отчетен период и се намалява, когато повече не е вероятно, че ще има достатъчно данъчна печалба, която да позволи изцяло или частично възстановяване на актива.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото за 2013 година и 2014 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на текущите данъчни задължения е 10 %. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2014 година е използвана данъчна ставка 10 %, приложима и за 2015 година.

3.7. Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

Правителството на България носи отговорност за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановите за дефинирани вноски се признават в печалбите и загубите при тяхното възникване или се капитализират в стойността на изградения актив.

Начисления за платен годишен отпуск

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

Обезщетения при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, Дружеството следва да изплати обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудов стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати при натрупан трудов стаж в Дружеството над десет последователни години.

Предвид това, че Дружеството има малко на брой служители, назначени на постоянни трудови договори и съществена част от персонала е назначен с временни трудови договори, Ръководството е преценило, че потенциалният ефект от разхода за обезщетения при пенсиониране би бил незначителен, поради което начисления за тези доходи за персонала към края на отчетния период не са отразени в настоящия финансов отчет.

3.8. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение или вземане, намалено със сумата на всички разрешени от Дружеството отстъпки.

Приходите се признават, когато сумата на прихода може да бъде надеждно измерена и е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи в резултат от сделката, както и ако са изпълнени специфичните критерии за признаване на приходите. Счита се, че сумата на прихода не е надеждно измерима, докато не са отстранени всички потенциални несигурни условия, свързани с продажбата. Дружеството прави преценка по отношение на критериите за признаване на приходите, като се основава на своя историческия опит и като взема предвид вида и специфичните условия на всяка транзакция и вида на всеки клиент.

Разходите се признават в печалбите и загубите, когато възникне намаление на бъдещи икономически изгоди, свързани с намаление на актив или увеличение на пасив, което може да бъде оценено надеждно.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Приходи от продажби на Изградени недвижими имоти

Приход от продажба на недвижим имот се признава, когато правото на собственост се прехвърля на купувача, присъщите рискове и ползи от собствеността се прехвърлят, и Дружеството вече няма да изпълнява други дейности по условията на договора. Следователно приход не се признава до момента на преминаване на правото на собственост върху сградата и до приключване на изграждането на обекта.

Приходите от продажба на СМР услуги

Приходите от продажба на СМР услуги се признават като се отчита етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването

Приходи от и разходи за лихви

Приходите от и разходите за лихви се начисляват като се прилага методът на ефективния лихвен процент върху дължимата главница.

3.9. Оценка и управление на финансовия риск

3.9.1. Фактори на финансовия риск

В своята дейност Дружеството е изложено на множество финансови рискове – пазарен риск (валутен риск, лихвен риск и ценови риск); кредитен риск и ликвиден риск. Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за управление на финансовия риск.

3.9.2. Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството извършва транзакции в чуждестранна валута, деноминирани в евро. Тъй като курсът на еврото е фиксиран към лева, Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Тъй като Дружеството няма лихвоносни активи, приходите на Дружеството и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните нива на лихвите.

Ценови риск

Дружеството не притежава активи, чиито цени са обвързани с цените на международните пазари. То е изложено на ценови риск дотолкова, доколкото цените на националния пазар на недвижими имоти се променят.

3.9.3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Характерът на дейността на Дружеството не предразполага към значителна концентрация на кредитен риск в определени клиенти. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай, че клиентите не изплатят своите задължения по сключените договори за продажба.

Дружеството е ограничило този риск, чрез подписване на договори, според които правото на собственост върху продадения имот се прехвърля на купувача след заплащане на всички или съществена част от всички дължими суми от продажната цена.

3.9.4. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството може да срещне затруднения при погасяване на своите финансови задължения. С цел управление на този риск ръководството поддържа оптимално ниво бързо ликвидни активи (парични средства и вземания), както и възможност за усвояване, при необходимост от финансиране чрез банкови или търговски заеми. Дружеството се стреми да изготвя прецизни прогнози на паричните потоци, което спомага за ефективното управление на ликвидния риск.

3.10. Управление на капиталовия риск и приложение на принципа за действащо предприятие

Основната цел на ръководството на Дружеството при управление на капиталовия риск е да поддържа нивото на собствения капитал в граници, които позволяват на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, както и да осигури възвращаемост на собствениците му. За да постигне тези цели, ръководството се стреми да поддържа оптимална структура на капитала, така че да намали цената на капитала.

Структурата на капитала се измерва чрез използването на коефициента на задлъжнялост, който се изчислява като съотношение на нетната задлъжнялост към сумата на собствения капитал. Нетната задлъжнялост се изчислява като разлика между задълженията по заеми и лизинги от една страна и паричните средства и еквиваленти от друга страна.

3.11. Оценка на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активен пазар се определя чрез използването на методи за оценка. За определянето на справедливата стойност на притежаваните от Дружеството инструменти се използва метода на дисконтираните парични потоци. Преносната стойност и справедливата стойност на финансовите инструменти са както следва:

	31 декември 2014 година		31 декември 2013 година	
	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
Финансови активи:				
Търговски и други вземания, нетно (Прил. 23)	10,738	10,738	9,846	9,846
Общо	10,738	10,738	9,846	9,846
	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
	Преносна стойност	Справедлива стойност	Преносна стойност	Справедлива стойност
Финансови пасиви:				
Търговски и други задължения (Прил.27)	5,015	5,015	6,129	6,129
Общо	5,015	5,015	6,129	6,129

3.12. Влияние на съществуващата глобална финансова и икономическа криза

За икономиката на България през 2014 година продължава да бъде характерна тенденцията на слаб икономически растеж и нисък инвеститорски интерес, дефлация и безработица, отрицателно търговско салдо, несигурна икономическа среда. Основен двигател на растежа на икономиката в страната през 2014 година са вътрешното потребление и инвестициите.

През 2014 години, българската икономика продължи да регистрира ниски нива на растеж около 0.4% за последното тримесечие и очаквано до 1.4% за годината. За 2015 година прогнозите на икономическите анализатори са за ръст на брутния вътрешен продукт (БВП) на България от 0.6% до 0.8% при дефлация на потребителските цени от 1.2% до 0.6% през 2014 година и инфлация от 0.3% до 0.5% за 2015 година, съпътствани от бавно намаляваща безработица. Макар и малко по-добри, прогнозите за 2016 година са също за слаб икономически растеж, като заложеният в приетия държавен бюджет за 2015 година БВП е в размер на 0.8%

Въпреки очаквания ръст на БВП през 2014 и 2015 година, поради незначителните му размери, той ще се отрази несъществено върху пазара на труда и заетостта, който се очертава да остане основна проблемна област. Отчетената безработица за 2014 година бележи минимално понижение до 12.4% за 2014 година, като за 2015 година се очаква да спадне до малко под 12%.

За българския банков сектор 2014 година бе белязана от ликвидна криза през лятото, в която изпаднаха няколко банки, като една от тях бе обявена в несъстоятелност. Според анализаторите 2014 година е една от най-лошите за българската банкова система от 1997 година насам, тъй като дори и в най-тежките години на финансовата криза нито една банка у нас не беше изпадала в неплатежоспособност. Standard & Poor's понижиха дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в местна и чуждестранна валута съответно от BBB- / A-3 на BB + / B със стабилна перспектива. Запазва се тенденцията, наблюдавана от 2014 година, на спад на лихвите по депозити и кредити, като благоприятен фактор за насърчаване на кредитирането и инвестиционната активност, но въпреки наличния свободен паричен ресурс и голямото предлагане, търсенето на банкови кредити е слабо.

3.12. Влияние на съществуващата глобална финансова и икономическа криза (продължение)

Бъдещото икономическо развитие на България зависи значително от икономическите, финансовите и монетарните мерки, които правителството предприема, както и от данъчните, регулаторните и политически промени. Икономиката на страната е също така под прякото въздействие на колебанията на международната конюнктура. Една от основните заплахи за Българската икономика през 2015 година произтича от съществуващия за Европейския съюз (ЕС) риск от нова рецесия след излизането от кризата през 2009 година и последвалото я колебливо възстановяване. Поради рязкото спадане на цените на петрола в края на изминалата година има риск от продължаване на дефлационните процеси и през 2015 година, съпътстван и от риска, създаден от Руско-Украинската криза, забавянето по новите и санкциите по старите финансираня от еврофондовете, сигурността на доставките на природен газ и забавеното икономическо възстановяване в ЕС.

Пазарът на недвижими имоти и строителната индустрия все още преодоляват кризата по-бавно от останалите икономически отрасли. И през 2014 година данните за имотния пазар бяха по-често положителни, което показва, че продължава започналото от 2014 година възстановяване на сектора. Обемите продажби на имоти нараснаха, съпътствани със слабо увеличение на цените и на новоотпуснатите жилищни кредити. Сътресенията в банковата система подтикнаха много хора към инвестиция в недвижимо имущество. Прогнозата за 2015 година е за нарастване на търсенето на имотния пазар, което ще се изрази в допълнителен ръст на реализираните продажби на жилищни и ваканционни имоти.

Трудно е да се предвиди пълният ефект и Дружеството да се предпази напълно от финансовата и икономическата криза. Ръководството не е в състояние надеждно да оцени какво би било точно влиянието върху бъдещото финансово състояние на Дружеството от евентуално влошаване в резултат на кризата на средата, в която Дружеството осъществява дейността си. Ръководството счита, че е предприело всички необходими мерки, за поддържане на стабилността и развитието на дейността на Дружеството в настоящата обстановка.

Влияние върху длъжниците

Длъжниците на Дружеството биха могли да бъдат съответно повлияни от заобикалящата ги финансова и икономическа среда, като това може да се отрази на способността им да изплатят задълженията си. Влошаването на икономическите условия за длъжниците би могло да повлияе и на прогнозите на ръководството за паричните потоци и преценката за обезценка на финансови и нефинансови активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството съответстващо е коригирало очакванията си, за бъдещите парични потоци и своята оценката за обезценяване на активите.

- **Оценка на Имоти в процес на изграждане и на Изградени недвижими имоти до себестойност и нетна реализуема стойност**

МСС 2 Материални запаси изисква материалните запаси в края на всеки отчетен период да бъдат оценени по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност, която представлява очакваната продажна цена, намалена със сумата от всички очаквани разходи, във връзка с продажба. Ръководството е положило усилия, за да определи нетната реализуема стойност на Имоти в процес на изграждане и Изградени недвижими имоти към 31 декември 2014 година. Ръководството преценява, че няма индикации за обезценка на съществуващите към края на отчетния период материални запаси, тъй като очакваната нетна реализуема стойност е по-голяма от тяхната преносна стойност.

Необходимо е да се вземе под внимание, че влиянието на икономическата криза върху пазара на недвижими имоти в България е значително и следователно всяка преценка включва и несигурност, което се дължи на липсата на текущи пазарни цени и активен пазар на недвижимите имоти. Като се вземат под внимание тези обстоятелства, направената оценка на материалните запаси може да варира в много широк диапазон и да се отрази в промени на тяхната нетна реализуема стойност.

Необходимо е да се вземе под внимание, че влиянието на икономическата криза върху пазара на недвижими имоти в България е значително и следователно всяка преценка включва и несигурност, което се дължи на липсата на текущи пазарни цени и активен пазар на недвижимите имоти. Като се вземат под внимание тези обстоятелства, направената оценка на материалните запаси може да варира в много широк диапазон и да се отрази в промени на тяхната нетна реализуема стойност.

4. Промени в МСФО

4.1. Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период

Посочените по-долу промени в стандарти и разяснения, са приети от Комисията на Европейския съюз и влизат в сила през 2014 година:

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху финансовия отчет на Дружеството</i>
Преходни разпоредби (Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12), издадени юни 2012, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	Преходни разпоредби	Не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството
МСФО 10, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014, в сила за Европейския съюз след 1 януари 2014	Консолидирани финансови отчети	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

4. Промени в МСФО (продължение)

4.1. Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период (продължение)

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Ефект върху финансовия отчет на Дружеството</i>
МСФО 11, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014, в сила за Европейския съюз след 1 януари 2014	Ангажименти за съвместни дейности	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
МСФО 12, издадени през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014, в сила за Европейския съюз след 1 януари 2014	Оповестяване на инвестиции в други дружества	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
МСС 27, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014, в сила за Европейския съюз след 1 януари 2014	Индивидуални финансови отчети	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
МСС 28, издаден през май 2011, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014, в сила за Европейския съюз след 1 януари 2014	Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Промени в МСС 32, издаден през декември 2011, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	Финансови инструменти – представяне – промени в насоките за приложение относно прихващане на финансови активи и финансови пасиви	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27, издадени октомври 2012, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014	Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27: Инвестиционни дружества	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
Промени в МСС 36, издадени на 29 март 2014, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014	Промени в МСС 36, свързани с оповестяването на възстановимата стойност на нефинансовите активи	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

Промени в МСС 39, издадени на 27 юли 2014, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014	Промени в МСС 39, свързани с новацията на деривативи и отчитане на хеджирането	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството
КРМСФО 21, издаден на 20 май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014	КРМСФО 21 Облагане	Не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството

4. Промени в МСФО (продължение)

4.1. Стандарти и разяснения, в сила през текущия отчетен период (продължение)

4.1.1. Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), приети от Комисията на Европейския съюз, но невлезли в сила

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Дата на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
Подобрения на МСФО (2010-2012), издадени на 12 декември 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014	Подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38)	17 декември 2014
Подобрения на МСФО (2011-2014), издадени на 12 декември 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014	Подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40)	18 декември 2014
Планове с дефинирани доходи: Доходи на персонала, издаден на 21 ноември 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014	Изменения в МСС 19	17 декември 2014

4.1.2. Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, предстоящи за приемане от Комисията на Европейския съюз

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
МСФО 9, Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014 година). В сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018	Финансови инструменти – класификация и оценка - стандартът ще отмени напълно МСС 39	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през втората половина на 2015 година
МСФО 14, издаден през януари 2014, в сила за	Разчети за регулаторни отсрочени приходи и	Предложен за приемане от Комисията, предстои

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	разходи – приложим за предприятия, подготвящи първи финансов отчет по МСФО за годишен период започващ на или след 1 януари 2016	да бъде определена датата на влизане в сила
МСФО 15, издаден през май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2017	Приходи от договори с клиенти - приложим за предприятия, подготвящи първи финансов отчет по МСФО за годишен период започващ на или след 1 януари, 2017	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през второто тримесечие на 2015 година
Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28 (издадени на 18 декември 2014), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от консолидация	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през четвъртото тримесечие на 2015 година

4. Промени в МСФО (продължение)

4.1.3. Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, предстоящи за приемане от Комисията на Европейския съюз (продължение)

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
Промени в МСС 1 (издадени на 18 декември 2014), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Инициатива за оповестяване	Предложен за приемане от Комисията, очаква се да бъде приет през четвъртото тримесечие на 2015 година
Подобрения на МСФО (2012- 2014), издадени от СМСС на 25 септември 2014 година, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2017	Подобрения на МСФО (МСФО 5, МСФО 7, МСС 19 и МСС 34)	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъдат приети през третото тримесечие на 2015 година
Промени в МСФО 10 и МСС 28, издаден на 11 септември 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вносяне на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъдат приети през четвъртото тримесечие на 2015 година
Промени в МСС 27, издадени на 12 август 2014, в сила за	Промени в МСС 27: Метод на собствения капитал в	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъдат приети през

<i>Стандарт или разяснение, дата на ревизиране и влизане в сила</i>	<i>Име на стандарта или разяснението</i>	<i>Статус на приемане от Комисията на Европейския съюз</i>
годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	индивидуалните финансови отчети	третото тримесечие на 2015 година
Промени в МСС 16 и МСС 41, издадени на 30 юни 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСС 16 и МСС 41: плододайни растения	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъдат приети през първото тримесечие на 2015 година
Промени в МСС 16 и МСС 38, издадени на 12 май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСС 16 и МСС 38: изясняване на допустимите методи за амортизация	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъдат приети през първото тримесечие на 2015 година
Промени в МСФО 11, издадени на 6 май 2014, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2016	Промени в МСФО 11: счетоводно отчитане на придобиване на участия в съвместна дейност	Предложени за приемане от Комисията, очаква се да бъдат приети през първото тримесечие на 2015 година

4. Промени в МСФО (продължение)

4.1.4. Влияние на новите и ревизирани стандарти върху финансовия отчет

През текущата година Дружеството е приложило редица промени в МСФО и нови разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), които са задължително в сила за отчетен период, започващ на или след 1 януари 2014 година.

По-съществените промени в посочените по-горе счетоводни стандарти са, както следва:

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети

Целта на МСФО 10 е да установи принципи за представянето и изготвянето на консолидирани финансови отчети, в случаите, когато дружество контролира едно или повече други дружества. МСФО 10 заменя МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети и ПКР -12 Консолидация – Предприятия със специално предназначение. Едновременно с издаването на МСФО 10 Съветът по Международни счетоводни стандарти (СМСС) издава и:

- МСФО 11 Ангажименти за съвместни дейности;
- МСФО 12 Оповестяване на инвестиции в други дружества;
- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (преиздаден през 2011), и
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (преиздаден през 2011).

Всеки от стандартите от т.нар. „петорен пакет“ има дата на влизане в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014. По-ранното прилагане е разрешено само дотолкова, доколкото всеки един от изброените стандарти от „петорния пакет“ също е приет за по-ранно прилагане. Дружествата обаче са насърчавани да включат в своите финансови отчети което и да е от изискванията за оповестяване от МСФО 12 преди да прилагат самия стандарт, като същевременно не са задължени по-рано да прилагат и останалите стандарти от „петорния пакет“.

Тези промени не засягат Дружеството, тъй като то не притежава инвестиции в други предприятия и не е поемало и не планира поемането на ангажименти за съвместни дейности.

Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 относно инвестиционни предприятия

Дружеството е приложило измененията на МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 *относно инвестиционни предприятия* за първи път през текущата година. Измененията на МСФО 10 дават дефиниция на „инвестиционно предприятие“ и се нуждаят от отчитащо се предприятие, което отговаря на определението за „инвестиционно предприятие“, не за да консолидира неговите дъщерни дружества, а вместо това да измери дъщерните си дружества, отчитани по справедлива стойност чрез печалбата или загубата в своите консолидирани и индивидуални финансови отчети.

За да отговаря на дефиницията за „инвестиционно предприятие“, отчитащото се предприятие се изисква да: (i) получава средства от един или повече инвеститори с цел да им предоставя услуги по управление на инвестициите; (ii) се ангажира към неговия(ите) инвеститор(и), че целта на неговата дейност е да се инвестират средства единствено с цел получаване на доход от покачване на цената на капитала, доход от инвестиции, или и от двете; и (iii) измерва и оценява изпълнението на практически всички свои инвестиции на база справедлива стойност.

4. Промени в МСФО (продължение)

4.1.4. Влияние на новите и ревизирани стандарти върху финансовия отчет (продължение)

Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 Инвестиционни предприятия (продължение)

Последващи изменения са направени в МСФО 12 и МСС 27, за да се въведат нови изисквания за оповестяване за „инвестиционни права“.

Тъй като Дружеството не е инвестиционно предприятие (оценено въз основа на критериите, определени в МСФО 10 към 1 януари 2014 година), прилагането на измененията няма влияние върху оповестяванията или сумите, признати във финансовия отчет на Дружеството.

Промени в МСС 32 Нетиране (прихващане) на финансови активи и финансови пасиви

Дружеството е приложило промените в МСС 32 *относно нетиране (прихващане) на финансови активи и финансови пасиви* за първи път през текущата година. Промените в МСС 32 уточняват изискванията, отнасящи се до нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви. По-специално, измененията изясняват значението на разбирането за „право на текущо законосъобразно прихващане“ и „едновременна реализация и споразумение за прихващане“.

Измененията са приложени ретроспективно. Тъй като Дружеството няма никакви финансови активи и финансови пасиви, които да отговарят на условията за нетиране (прихващане), приложението на измененията няма влияние върху оповестяванията или върху сумите, признати в индивидуалния финансов отчет на Дружеството. Дружеството е преценило дали някои от финансовите активи и финансови пасиви отговарят на условията за нетиране (прихващане) въз основа на критериите, посочени в измененията и счита, че прилагането на тези изменения няма ефект върху сумите, признати във финансовия отчет на Дружеството.

Промени в МСС 36 Оповестяване на възстановимата стойност на нефинансови активи

Дружеството е приложило промените в МСС 36 *относно оповестяване на възстановимата стойност на нефинансови активи* за първи път през текущата година. Промените в МСС 36 премахват изискването да се оповестява възстановимата стойност на единица, генерираща паричен поток (ЕГПП), към която е била разпределена репутация или други нематериални активи с неопределен полезен живот, когато не е имало обезценка или възстановяването на обезценка за съответната ЕГПП. Освен това, тези промени въвеждат изисквания за допълнителни оповестявания, приложими когато възстановимата стойност на даден актив или

ЕГПП се измерват по справедлива стойност, намалена с разходите за продажба. Тези нови оповестявания включват използване на йерархия на справедливата стойност, ключови предположения и техники за оценка, които са в съответствие с изискването за оповестяване съгласно МСФО 13 *Оценка по справедлива стойност*.

Прилагането на тези изменения няма съществено влияние върху оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството.

4. Промени в МСФО (продължение)

4.1.4. Влияние на новите и ревизирани стандарти върху финансовия отчет (продължение)

Промени в МСС 39 Новация на деривати и продължаване и отчитане на хеджирането

Дружеството е приложило промените в МСС 39 *относно новация на деривати и отчитане на хеджирането* за първи път през текущата година. Промените в МСС 39 предоставят възможност за освобождаване от изискването за прекратяване на отчитането на хеджирането, когато дериватив, определен като хеджиращ инструмент се новира при определени обстоятелства. Измененията също поясняват, че всяка промяна в справедливата стойност на дериватива, определен като хеджиращ инструмент, произтичаща от новация, трябва да бъде включена в оценката и измерването на ефективността на хеджирането.

Промените са приложени ретроспективно. Тъй като Дружеството нямат деривативи, които подлежат на новация, прилагането на тези промени не оказва влияние върху оповестяванията или върху сумите, признати във финансовия отчет на Дружеството.

КРМСФО 21 Облагане

Дружеството е приложило КРМСФО 21 *Облагане* за първи път през текущата година. КРМСФО 21 се отнася до въпроса кога да се признае задължение за плащане на данък/такса, определен от правителството. Разяснението дава дефиниция на „данък(налог)“, и уточнява, че задължаващото събитие, което води до възникването на задължение за плащане на данък, е дейността, която налага плащането на законоустановен налог. Разяснението дава насоки за това как следва да се отчитат различни задължения за данъци, по-специално, пояснява се, че нито икономическа принуда, нито изготвянето на финансов отчет при допускането за действащо предприятие не предполага, че предприятието понастоящем има задължение за плащане на данък, което ще възникне в резултат на дейността му в бъдещ период.

КРМСФО 21 е приложен ретроспективно. Прилагането на настоящото разяснение няма съществено влияние върху оповестяванията или върху сумите, признати във финансовия отчет на Дружеството.

През 2014 година Дружеството не е възприело по-ранно прилагане на стандарти, подобрения и разяснения, влизащи в сила за бъдещи годишни периоди. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, подобрения и разяснения към съществуващите стандарти да няма съществен ефект върху финансовия отчет в периода на първоначалното им прилагане, освен за МСФО 9, влиянието на който все още не е оценено.

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

5. ПРИХОДИ

5.1. Приходи от оперативна дейност

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Приходи от СМР	31 674	30 078
Приходи от наеми	313	267
Увеличение запасите от продукция и незавършено п-во	0	5 094
Придобиване на акиви по стоп. начин	0	19
Приходи от прод на ДМА	2	35
Приходи от продажба на материали и стоки	8	5
Общо	31 997	35 498

5.2. Други приходи

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Приходи от възстановени гаранции	0	1
Приходи от отписани вземания	72	0
Приходи от възстановени местни данъци	1	0
Приходи от продажба на м-ли 709	4	5
Отписано задължение	1 136	4
Общо	1 213	10

6. НАМАЛЕНИЕ НА ЗАПАСИТЕ ОТ ПРОДУКЦИЯ, НЕЗАВЪРШЕНО П-ВО

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Намаление на запасите от продукция	2 067	477
Общо	2 067	477

7. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Суровини и материали в т.ч.	11 542	5 566
- строителни материали	11 192	5 318
- горива	177	179
- резервни части	61	65
- други	112	4
Външни услуги в т.ч.	12 002	21 649
- услуги от подизпълнители	9 236	19 887
- консултантски услуги	34	202
- транспортни услуги	496	401
- застраховки	48	26
- рекламни услуги	65	70
- пощенски и куриерски услуги	27	30
- наеми на ДМА	475	298
- текущ ремонт на машини и оборудване	97	46
- други услуги	1 524	689
Общо	23 544	27 215

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Заплати на персонала (без управленския)	4 377	3 200
Възнаграждения на управленския персонал	1 151	1 212
Общо	5 528	4 412

9. РАЗХОДИ ЗА ОСИГУРОВКИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Социални осигуровки върху заплати и възнаграждения	585	444
Здравни осигуровки върху заплати и възнаграждения	208	160
Общо	793	604

10. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Амортизации на материални ДА	399	408
Амортизации на нематериални ДА	17	11
Общо	416	419

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Данък в/у социалните и представителни р-ди и р-ди за леки автомобили	76	26
Командировки	28	33
Социални разходи	0	1
Представителни разходи	94	18
Дарения	30	41
Други	28	39
Балансова стойност на продадени активи	5	247
Отписани вземания от клиенти	0	520
Обезценка на вземания от клиенти	0	0
Общо	261	925

12. НЕТНИ ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ / ПРИХОДИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Приходи от лихви по заеми	803	665
Приходи от валутни операции	31	0
Приходи от лихви по разплащателни сметки	26	25
Приходи от лихви по присъдени вземания	30	0
Извънредни приходи - щета	14	0
Разходи за лихви по банков кредит	0	(1)
Банкови такси	(119)	(159)
Разходи по валутни операции	(8)	(2)
Общо	777	528

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС

13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Концесия – глинено находище BGN'000	Програми и продукти BGN'000	Общо: BGN'000
Отчетна стойност	176	9	185
Салдо към 1 януари	176	9	185
Придобити		29	29
Салдо към 31 декември	176	38	214
Амортизация			
Салдо към 1 януари	(57)	(9)	(66)
Начислена за периода	(7)	(10)	(17)
Салдо към 31 декември	(64)	(19)	(83)
Балансова стойност			
на 1 януари	119	0	119
на 31 декември	112	19	131

14. ИМОТИ, СГРАДИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Земи BGN'0 00	Сгради и констр. BGN'000	Машини и оборудв. BGN'000	Съоръ- жения BGN'0 00	Трансп. средства BGN'000	Други BGN'000	ДМА в процес на изгражд ане BGN'000	Общо: BGN'0 00
Отчетна стойност								
Салдо към 1 януари	719	2 003	3 360	2 918	1 015	652	0	10 667
Придобити			61	66	51	29		207
Продадени					(138)			(138)
Салдо към 31 декември	719	2 003	3 421	2 984	928	681	0	10 736
Амортизация								
Салдо към 1 януари		372	3 226	904	948	456		5 906
Начислена за периода		81	80	112	47	79		399
Отписана през периода					(139)			(139)
Салдо към 31 декември		453	3 306	1 016	856	535		6 166
Балансова стойност								
на 1 януари	719	1 631	134	2 014	67	196	0	4 761
на 31 декември	719	1 550	115	1 968	72	146	0	4 570

Към 31 декември 2014 година има учредени тежести върху дълготрайни материални активи на дружеството, свързани с ипотeki, обезпечавачи кредитни линии за банкови гаранции.

15. ОПИС НА ПРЕДОСТАВЕНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

	Балансова ст/ст	Опис на предоставеното обезпечение
1. Сграда и земя	1 481 хил.лв.	Офис сграда - гр.Варна, бул. Сливница 28, и 8-ми Приморски полк, УПИ 9-10, кв.708, 3-ти подрайон – Вн.
	31 хил.лв.	Керамична фабрика – с.Трапище
2. Земя	29 хил.лв.	гр.Варна, ул. Мир – кв.Ст.Пеев
	488 хил.лв.	Р-н Младост - Фантазия
3. Съоръжения	156 хил.лв.	Кулокранове, тежкотоварни автомобили
	68 хил.лв.	Керамична фабрика – с.Трапище

16. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Инвестиции в предприятия от група	2 755	2 755
Предоставени заеми на предприятия от група	12 804	10 207
Инвестиции в асоциирани предприятия	535	535
Предоставени заеми на асоциирани предприятия	282	267
Предоставени заеми на други предприятия	3 346	3 245
Общо	19 722	17 009

17. ИНВЕСТИЦИИ В ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

Предприятия от група		2014 BGN'000		2013 BGN'000
	% дял	хил.лв.	% дял	хил.лв.
„Дженерал Травел Тур“ ООД	67	680	67	680
„Комфорт Карс“ ЕООД	100	1	100	1
„С и С Стил“ ООД	100	5	100	5
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест“ ЕООД	100	10	100	10
„ТСК“ ЕООД	100	1 000	100	1 000
„Дрийм Билд-2012“ ООД	50	1 059	50	1 059
„Комфорт Варна) ООД – РФ	90	0	90	0
Общо		2 755		2 755

18. ИНВЕСТИЦИИ В АСОЦИИРАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Асоциирани предприятия		2014 BGN'000		2013 BGN'000
	% дял	хил.лв.	% дял	хил.лв.
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	45	2	45	2
„Солей Стил Груп“ ООД	40	2	40	2
„НБР Инвестмънт КО“ АД	29	281	29	281
„Бела Трейд“ ООД	33	250	33	250
Общо		535		535

19. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ОТ ГРУПА

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
„Дженерал Травел Тур“ ООД	7 390	5 939
„Комфорт Карс“ ЕООД	229	246
„С и С Стил“ ООД	4 960	3 956
„Дрийм Билд-2012“ ООД	201	42
ТСК	24	24
Общо	12 804	10 207

Условията по заемите са както следва:

Кредитополучател:	Дженерал Травел Тур ООД
Договорен размер на заема	6 000 хил.лв
Падеж	Трмесечен ЮРИБОР плюс 3,4 % на Банка Пиреос
Обезпечение	31.12.2015 г.
Цел на заемите	няма
Салдо към 31 декември 2014	Оборотни средства
лихва	6 248 хил.лв.
	1 142 хил.лв.

Кредитополучател:	Комфорт Карс ЕООД
Договорен размер на заема	490 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	30.10.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2014	141 хил.лв.
лихва	88 хил.лв.

Кредитополучател:	СиС Стил ЕООД
Договорен размер на заема	4 400 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2014	4 135 хил.лв.
лихва	825 хил.лв.

Кредитополучател:	ТСК ЕООД
Договорен размер на заема	650 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2014	0 хил.лв.
лихва	24 хил.лв.

Кредитополучател:	Дрийм Билд-2012 ООД
Договорен размер на заема	160 хил.лв
Лихвен процент	Лихва на БНБ – 8%
Падеж	31.12.2015 г.
Обезпечение	няма
Цел на заемите	Оборотни средства
Салдо към 31 декември 2014	188 хил.лв.
лихва	13 хил.лв.

20. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
„Вин Груп“ ООД	1 209	1 207
„НБР Инвестмънт КО“ АД	282	0
в. „Н.Дело“	377	356
„Форест – 2000“ ООД	181	174
„Мириад МК“ ООД	1 300	1 285

„Експрес Проект 2002” ЕООД	52	48
„Омега-НН” ООД	185	135
Физически лица	42	40
Общо	3 628	3 245

21. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Неизползвани годишни отпуски	2	4
Обезценка на вземания	234	241
Провизия на задължения	19	16
Общо	255	261

22. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	2014 BGN'000	2013 BGN'000
Незавършено производство	4 679	6 438
Продукция - апартаменти	4 105	4 409
Продукция - тухли	30	30
Стоки	2	2
Предоставени аванси за материали	7 279	7 223
Общо	16 095	18 102

23. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Вземания от клиенти	10 276	9 316
Вземания от свързани предприятия	263	235
> В т.ч. вземания над 1г.	263	235
Други вземания	166	263
Разходи за бъдещи периоди	33	32
Общо	10 738	9 846

Вземанията от свързани предприятия представляват извършена услуга в размер на 29 хил.лв. и вземане по извършена продажба на ДМА в размер на 234 хил.лв.

През 2014 година след преценка на Ръководството, извършена на индивидуална база на търговските вземания в Дружеството не са начислени разходи за обезценка на вземания с изтекъл давностен срок.

Движението на Обезценката на вземания е:

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Обезценка на вземания в началото на годината	2411	2411
Признати (реинтегрирани) обезценки на вземания през годината	(72)	0
Обезценка на вземания в края на годината	2339	2411

24. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Парични средства в лева	6 574	8 101
Парични средства във валута	989	2 003
Общо	7 563	10 104

25. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Основен капитал	5	5
Резерви	64	64
Натрупана печалба от минали години	50 805	49 022
Финансов резултат за текущата година	1 238	1 783
Общо	52 112	50 874

Основен дялов капитал

Регистрираният дялов капитал на "КОМФОРТ" ООД е 5 хил.лв., разпределен в 50 броя дялове с номинална стойност 100 (сто) лева за всеки от тях.

26. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Данък добавена стойност	91	398
ДОД	34	47
Данък в/у социалните и представителни разходи	49	18
Общо	174	463

27. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения към доставчици	3 469	2 918
Задължения към клиенти за получени аванси	1 390	3 055
Други	156	156
Общо	5 015	6 129

28. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Към 31.12.2014 година Дружеството няма задължения към финансови предприятия.

29. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛ

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Заплати за текущата година	223	335
Задължения за социално и здравно осигуряване – дължимите вноски върху заплатите	102	126
Общо	325	461

30. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31 декември 2014 BGN'000	31 декември 2013 BGN'000
Задължения, свързани с асоциирани предприятия	1 448	2 275
Общо	1 448	2 275

31. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2014 година свързаните лица, в които дружеството упражнява контрол и тези ,с които дружеството има извършени сделки и салда през текущата или предходна година са както следва::

Свързани лица	Вид на свързаност
„КОМФОРТ“ ООД	Дружество-майка
„Дженерал Травел Тур“ ООД	Дъщерно дружество
„Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	Дружество под общо управление
„Солей Стил Груп“ ООД	Дружество под общо управление
„Вин Груп“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Карс“ ЕООД	Дъщерно дружество
„СиС Стил“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Дженерал Дивелъпмънт Инвест“ ЕООД	Дъщерно дружество
„Дженерал Инфра“ ЕООД	Дружество под общо управление
„НБР Инвестмънт КО“ АД	Дружество под общо управление
„Бела Трейд“ ООД	Дружество под общо управление
„Сън Фуудс-2008“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Варна“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Консулт“ ООД	Дружество под общо управление
„ТСК“ ЕООД	Дъщерно дружество
СК „Тенис на маса“ - Варна	Дружество под общо управление
„Дрийм Билд-2012“ ООД	Дружество под общо управление
„Комфорт Варна“ ООД - РФ	Дъщерно дружество

Осъществените сделки със свързани лица са: предоставени заеми , получени услуги, извършени продажби и предоставени дарения. Условиата, при които се извършват сделките не се отклоняват от пазарните за подобен вид сделки.

През 2014 година сделките със свързани лица са, както следва:

Вземания по предоставени заеми	2014 BGN '000	2013 BGN '000
1. Салдо към 31.12.2014 г.		
„Дженерал Травел Тур“ ООД	6 247	5 134
Лихви	1 142	805
„Вин Груп“ ООД	768	830
Лихви	440	377
„Комфорт Карс“ ЕООД	141	170
Лихви	88	76
„СиС Стил“ ЕООД	4 135	3 434
Лихви	825	522
„ТСК“ ЕООД	0	0
Лихви	24	24
„НБР Инвестмънт КО“ АД	253	253
Лихви	29	14
„Дрийм Билд-2012“ ООД	188	42
Лихви	13	1
Общо	14 293	11 682
Вземания по реализирани продажби	2014 BGN '000	2013 BGN '000
1.„Дженерал Травел Тур“ ООД	263	234
Общо	263	234

Задължения по получени услуги

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
1. „Комфорт Партнерс Пласт“ ООД	1 326	2 270
2. „Солей Стил Груп“ ООД	36	5
3. „Бела Трейд“ ООД	86	0
Общо	1 448	2 275

Предоставени дарения

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
1. СК „Тенис на маса“ - Варна	11	26
Общо	11	26

ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**32. ДРУГИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПЛАЩАНИЯ****Други постъпления и плащания**

	2014 BGN '000	2013 BGN '000
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	27	(1)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	(37)	(342)
Възстановена щета - съоръжения	10	0
Други – разходи за командировки	(13)	(4)
Други – платени други данъци	(42)	(15)
Други разходи	(6)	0
Общо	(61)	(362)

33. СЧЕТОВОДНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ

През 2014 година не е извършвана промяна на приблизителните счетоводни стойности, която оказва значителен ефект през текущия период или се очаква да окаже значителен ефект през бъдещи периоди.

34. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

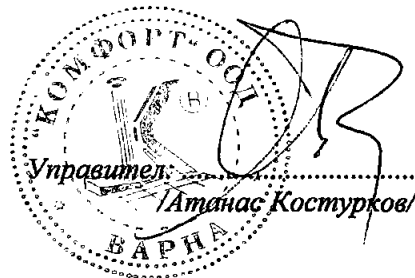
Между датата на баланса и датата, на която настоящият финансов отчет е оторизиран за издаване, не са настъпили както благоприятни, така и неблагоприятни събития, които да налагат изрично оповестяване и корекции в отчета.

Дата:

20.03.2015 г.

Гр. Варна

Съставител:
/Даниела Богданова/



I. Развитие и резултати от дейността на «КОМФОРТ» ООД през 2014г.

«КОМФОРТ» ООД е създадено през месец ноември 1989 г.

Предмет на дейност – проучване и строителство на сгради и съоръжения.

При изготвяне на Финансовия си отчет за 2014 година , като основна счетоводна база, Дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане /МСФО/, приети от съвета по Международни счетоводни стандарти , приложими към 31.12.2014 г . Дружеството прилага МСФО за пръв път при изготвяне на ГФО за 2008 година.

През 2014 година няма произведена продукция-тухли и няма реализирани количества. Увеличена е стойността на готова продукция-апартаменти ж.с.НОЙ и са продадени апартаменти –продукция с отчетна стойност 308 хил.лв. Към 31.12.2014 г. наличната продукция е: тухли за 30 хил.лв. и апартаменти за 4 105 хил.лв.

За сравнение за произведените количества продукция е направена съпоставка с 2013г.

Вид произв. продукция	2013		2014		Ръст (%) спрямо 2013г.	
	Кол-во Бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во бр.	Ст-ст хил.лв.	Кол-во абс. изменение	Ст-ст абс. изменение
сгради		1 219		4	(1215)	(99,67) %
тухли	0	0	0	0	0	0 %
Общо :		1 219		4	(1215)	(99,67) %

Приходи – дружеството реализира основната част от своите приходи от продажба на строителна продукция Като цяло приходите са се намалили с 9,86 %.

Показатели - хил. лв.		2013 г.	2014 г.	Изменение	
				Абсолютно	Относително %
1.	Приходи от дейността	35 498	31 997	(3 501)	(9,86) %
1.1.	Приходи от продажби на продукция	30 078	31 674	1 596	5,31 %
1.2.	Приходи от продажби на стоки	5	8	3	60 %
1.3	Приходи от продажби на услуги	267	313	46	17,23 %
1.4	Увеличаване запасите от продукция и незавършено п-во	5 094	0	(5 094)	(100) %
1.5	Разходи за придобиване на активи	19	0	(19)	(100) %
1.6	Приходи от продажби други	35	2	(33)	(94,29) %
	Общо	35 498	31 997	(3 501)	(9,86) %

Конкуренти

И през 2014г. дружеството работи в силно конкурентна среда и в условия на икономическа криза . В отрасъла работят много фирми, така че за запазване и утвърждаването на позициите си на пазара дружеството разчита на качеството на работата си и на своята коректност към клиентите и българското законодателство.

Доставчици

За осъществяване на нормалната дейност на дружеството се извършват доставки на следните материали и услуги:

- бетон
- арматура
- пясък, чакъл
- ВиК и Ел. Материали
- крепежни елементи
- кофражни форми и скеле
- санитарна и облицовачна керамика
- настилки – вътрешни и външни
- ВиК и Ел. Услуги
- услуги с тежка строителна механизация
- изработка и доставка на дограма
- услуги с товарен транспорт

Изборът на доставчици се извършва след обстоен анализ на няколко оферти и проверка на доставчика.

Основни проблеми и рискове

Поради дългосрочния характер на договорите за строителство, основните проблеми и рискове за дейността на «Комфорт» ООД бяха свързани най-вече с нестабилността на цените на стоки и материали в страната, както и на леко изразена некоректност от страна на някои от инвеститорите.

Макроикономически рискове

• Валутен риск

Въвеждането на еврото като разплащателна единица в Европейският съюз доведе до практически фиксиран обменен курс 1955.83 лева за едно евро (респ. 1.95583 лева за едно евро след деноминацията на лева, в сила от 05.07.1999 г.) .През изтеклата финансова година всички договори са сключвани на база еврото равностойност на СМР в лева. Следователно валутният риск за базиран на еврото инвеститор е практически сведен до нула.

На база посоченото по-горе познаването на икономическата среда към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме валутния риск като: нисък.

- **Регулативен риск**

Регулативния риск е свързан с възможността за промени в нормативната база, отнасяща се до опазването на околната среда, както и с вероятността дружеството да не бъде в състояние да изпълнява предписанията и изискванията на екологичното законодателство и компетентните органи, за което да му бъдат налагани съответните наказания.

На база посоченото по-горе и прилаганата от дружеството ни екологична политика и познаването на нормативната база, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме регулативния риск като: нисък

- **Инфлационен риск**

Инфлацията в страната е важен фактор, касаещ реалната възвращаемост на инвестицията.

Средногодишна инфлация						
2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
12,3 %	7,8 %	4,5 %	4,2 %	4,2 %	0.9 %	(1,4 %)

На база посоченото по-горе и анализа на задълженията на дружеството ни, както и съотношението между собствения ни и привлечен капитал към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ликвидния риск като: нисък.

- **Ценови риск**

Ценовият риск се определя в две направления: по отношение на пазарната конюнктура и по отношение на вътрешнофирмените производствени разходи. Продажната цена трябва да бъде съобразена и с двата фактора, като се цели тя да покрива разходите на предприятието и да носи определено ниво на печалба. Същевременно с това цената следва и да не се отдалечава значително от дефинираната на пазара, тъй като това ще рефлектира върху търсенето на продукцията в най-общ смисъл.

На база посоченото по-горе, пазарната конюнктура, както и себестойността на произведената от нас продукция / нивото на вътрешнофирмените ни разходи и нивото на печалбата ни, към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме ценовия риск като: умерен.

- **Риск свързан с паричния поток**

Рискът, свързан с паричния поток, разглежда преди всичко проблемите с наличните парични средства в предприятието. Тук главна роля играе договорната политика на дружеството, която следва да защитава фирмените финанси като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията. Целта на предприятието е винаги да се намира в положителната стойност на ликвидността, т.е. да може да посреща текущите си задължения.

На база посоченото по-горе и анализа на входящите и изходящите ни парични потоци към момента на изготвяне на настоящия доклад оценяме риска, свързан с паричния поток, като: среден.

II. АНАЛИЗ НА ИМУЩЕСТВЕННОТО И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

1. Имущественно състояние

Особено важно значение има имуществената структура на дружеството в което са акумулирани значими средства като цяло, в това число съоръжения, машини и оборудване.

За осъществяване на дейността си през 2014 год. “Комфорт” ООД – гр. Варна разполага с активи общо в размер на 59 074 хил. лв. В таблицата по-долу е изложена тяхната структура:

Видове активи		2013	2014	2013	2014	хил. лв.	%
А.	ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	22 150	24 678	37	42	2 528	11.41
1	Дълготрайни материални активи	4 761	4 570	8	8	-191	-4.01
2	Дълготрайни нематериални активи	119	131	0	0	12	10.08
3	Дългосрочни финансови активи	17 009	19 722	28	34	2 713	15.95
5	Отсрочени данъци	261	255	0	0	-6	-2.30
Б.	КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	38 052	34 396	63	58	-3 656	-9.61
1	Материални запаси	18 102	16 095	30	27	-2 007	-11.09
2	Вземания	9 846	10 738	16	18	892	9.06
3	Парични средства	10 104	7 563	17	13	-2 541	-25.15
	АКТИВИ:	60 202	59 074	100	100	-1 128	-1.87

Балансовата стойност на дълготрайни материални активи към 31.12.2014 год. е в размер на 4 570 хил. лв., които представляват 8 % от всички активи на дружеството и няма промяна спрямо 2013г.(4761-8%). През 2014г. най-голям дял заемат дългосрочните финансови активи 34%,увеличението спрямо 2013г с 15.95% се дължи на увеличената сума на предоставените заеми.

Вземанията към датата на баланса са в размер на 10 738 хил. лв. и представляват 18 % от стойността на активите. През 2014 год. са предприети мерки от ръководството на дружеството за събиране на вземания чрез официални уведомителни писма към клиентите с трудносъбираемите вземания, които са последната стъпка преди завеждане на дело. Общата стойност на обезценените вземания към 31.12.2014г. възлиза на 2 339 хил.лв.

Паричните средства към датата на баланса на дружеството са в размер на 7 563 хил. лв. и представляват 13 % от общата стойност на активите.

2. Капиталова структура

„Комфорт“ООД - гр. Варна е изградило следната капиталова структура през годината:

ВИДОВЕ КАПИТАЛ	Сума (хил.лв.)		Отн. дял %		Ръст	
	2013	2014	2013	2014	хил. лв.	%
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	50874	52112	84.51	88.21	1238	2.43
I. Записан капитал	5	5	0.01	0.01	0	0.00
II. Резерв от последващи оценки	0	0	0.00	0.00	0	0.00
III. Резерв	64	64	0.11	0.11	0	0.00
1. Законови резерви	0	0	0.00	0.00	0	0.00
2. Други резерви	64	64	0.11	0.11	0	0.00
IV. Натрупана печалба от мин.год.	49022	50805	81.43	86.00	1783	3.64
1. Неразпределена печалба	49022	50805	81.43	86.00	1783	3.64
V. Текуща печалба	1783	1238	2.96	2.10	-545	-30.57
ПАСИВИ						
B. ЗАДЪЛЖЕНИЯ	9328	6962	15.49	11.79	-2366	-25.36
1. Данъчни задължения	463	174	0.77	0.29	-289	-62.42
2. Търговски задължения	6129	5015	10.18	8.49	-1114	-18.18
3.Задължения към фин.предпр.	0	0	0.00	0.00	0	0.00
3.1. до 1 година	0	0	0.00	0.00	0	0.00
4. Задължения към перс. и осиг.пр.	461	325	0.77	0.55	-136	-29.50
5.Други задължения	2275	1448	3.78	2.45	-827	-36.35
СУМА НА ПАСИВА:	60202	59074	100.00	100	-1128	-1.87

Основния капитал на дружеството по счетоводни регистри към 31.12.2014 год. е в размер на 5 хил. лв. и не е променен спрямо предходната година

Задължения по баланса на дружеството, в размер на 6 962 хил. лв. към доставчици, клиенти по аванси, персонал, обществено осигуряване, бюджет и други са текущи и се погасяват в предвидените за тях срокове.

За 2014 год. са спазени задълженията към бюджета и държавното обществено осигуряване. Дружеството внася в определените срокове авансовите вноски по ЗКПО за корпоративен данък, данък върху разходите алтернативните данъци по ЗКПО, дължимия ДДС, данъците и таксите по ЗМДТ, данъците по ЗОДФЛ, вноските за социално и здравно осигуряване, фонд ТЗПБ и изготвя и представя в необходимите срокове справки-декларации съгласно действащото законодателство.

3. Ефективност

Ефективността се изразява чрез следните показатели:

Ефективността на разходите на всеки 1 лев разходи се намалява с 0,02 лв. или 1,50 %.
Ефективността на приходите на всеки 1 лев приходи се увеличава с 0.01 лв. или 1,53%.

Показатели - хил. лв.	2013	2014	Изменение	
			Абсолютно	Относително %
I. Приходи общо	36 198	34 114	-2 084	-5.76
1. Приходи от дейността	36 198	34 114	-2 084	-5.76
1.1. Приходи от продажби	35 508	33 210	-2 298	-6.47
1.2. Финансови приходи	690	890	200	28.99
2. Извънредни приходи	0	14	14	0.00
II. Разходи общо	34 214	32 736	-1 478	-4.32
1. Разходи от дейността	34 052	32 609	-1 443	-4.24
3. Финансови разходи	162	127	-35	-21.60
III. Резултат преди облагане	1 984	1 378	-606	-30.54
1. Резултат от основна дейност	1 456	601	-855	-58.72
2. Резултат от финансова дейност	528	763	235	0.00
3. Резултат от оперативна дейност (1 + 2)	1 984	1 364	-620	-31.25
IV. Печалба след данъчно облагане	1 783	1 238	-545	-30.57
V. Коефициент на ефективност на разходите	1.06	1.04	-0.02	-1.50
VI Коефициент на ефективност на приходите	0.95	0.96	0.01	1.53

Приходите са в размер на 34 114 хил. лв., в т.ч. 33 210 хил. лв. приходи от продукция. През 2014 год. приходите се намаляват спрямо 2013 г. с 2 084 хил. лв.

Разходите са в размер на 32 736 хил. лв. Разходите за дейността като цяло се намаляват с 1 443 хил. лв. Резултатът от дейността е печалба преди данъчно облагане в размер на 1 238 хил. лв.

Средно списъчния състав на персонала през 2014 год. е 340 души, а през 2013 год. е 311 души. Структурата на приходите и разходите през отчетния период е отразена в следната таблица:

Раздели на отчета за приходите и разходите по години										
Показатели	Разходи					Приходи				
	Хил. лв.		%		Ръст	Хил. лв.		%		Ръст
	2013	2014	2013	2014		2013	2014	2013	2014	
1. Обичайна дейност	34214	32736	94.52	95.96	-1478	36198	34114			-2084
в т.ч. приходи от продажби						30350	31997	83.84	93.79	1647
- за материали	5566	11542	15.38	33.83	5976					
- за външни услуги	21649	12002	59.81	35.18	-9647					
- за персонала	5016	6321	13.86	18.53	1305					
- за амортизации	419	416	1.16	1.22	-3					
- други разходи(прих.)	925	261	2.56	0.77	-664	45	1213	0.12	3.56	1168
- намаление(увеличение) на запасите от продукция и нез.производство	477	2067	1.32	6.06	1590	5113	0	14.13	0.00	-5113
- финансова дейност	162	127	0.45	0.37	-35	690	890	1.91	2.61	200
- извънредни разходи	0	0	0.00	0.00	0	0	14	0.00	0.04	14
2. Данъци	201	140	0.56	0.41	-61					
3. Печалба (загуба)	1783	1238	4.93	3.63	-545					0
ОБЩО:	36198	34114	100	100	-2084	36198	34114	100.00	100.00	-2084

4. Ликвидност

Осъществяването на дейността на дружеството изисква ежедневно да се изпълняват поетите ангажименти и точно да се уреждат различни задължения, чийто срок изтича спрямо доставчици, банките, бюджета, персонала и т.н., което предполага да се разполага с достатъчно ликвидни средства или да бъде в състояние да ги набавя, използвайки кредитите. За дружеството ликвидността има следните стойности:

Коефициенти на ликвидност				
Показатели	2013	2014	Ръст	Относително изменение %
1. Материални запаси	18102	16095	-2007	-11.09
2. Краткосрочни вземания без РБП	9814	10705	891	9.08
3. Парични средства	10104	7563	-2541	-25.15
4. Краткосрочни задължения	9328	6962	-2366	-25.36
Показатели за ликвидност				
1. На обща ликвидност	4.08	4.94	0.86	21.10
2. На бърза ликвидност	2.14	2.62	0.49	22.89
3. На незабавна ликвидност	1.08	1.09	0.00	0.29
4. На абсолютна ликвидност	1.08	1.09	0.00	0.29

Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите извършвани от дружеството и като цяло са подобрени, което показва възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи. Показателите за ликвидност през 2014 г. нямат значителна промяна.

5. Оборотен капитал

Величина и използване на оборотния капитал				
Показатели	2013	2014	Ръст	Относително изменение %
1. Нето приходи от прод. -ГП и Стоки х. лв.	35508	33210	-2298	-6.47
2. Краткотрайни активи - хил. лв.	38052	34396	-3656	-9.61
в т. ч. материални запаси	18102	16095	-2007	-11.09
в т. ч. вземания от клиент вкл. Присъдени	9551	10539	988	10.34
3. Краткосрочни задължения - хил. лв.	9328	6962	-2366	-25.36
в т. ч. задължения към доставчици	2918	3469	551	18.88
4. Нетен оборотен капитал НОК = КА - ТЗадължения - хил. лв.	28724	27434	-1290	-4.49
5. Коефициент на обръщаемост КО = Продажби/Ср. размер на НОК	2.47	2.42	-0.05	-2.07
6. Дни на обръщение в т. ч.				
на оборотен капитал	146	149	3	2.12
на КМА	99	185	87	87.62
за събиране на вземанията	55	109	54	98.73
на погас. към доставчици	16	35	18	113.76

6. Платежоспособност, финансова автономност и рентабилност

Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността и, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите и зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Финансова автономност

Показатели	2013	2014	Ръст	Относително изменение %
1. Собствен капитал - хил. лв.	50874	52112	1238	2,43
2. Пасиви - хил. лв.	9328	6962	-2366	-25,36
3. Кф на финансова автономност - т.1/т2	5,45	7,49	2,03	37,24
4. Коефициент на задлъжнялост -т.2/т.1К	0,18	0,13	-0,05	-27,14

Показателите за платежоспособност бележат подобрене спрямо 2013г. Финансовата автономност на дружеството се е увеличила с 2.03 пункта ,което е 37.24% .Със стойностите следвайки тенденцията на показателите за ликвидност, платежоспособност и задлъжнялост дружеството не следва да има проблеми при посрещане на задълженията си както в краткосрочен така и в дългосрочен аспект.

За ефективността от дейността на дружеството най-обобщаващият показател е рентабилността и се проявява в няколко основни направления като доходност от продажби, от активи, пасиви и собствен капитал:

	2013	2014	Ръст	Относително изменение %
Рентабилност на продажбите				
1. Кф на рентабилност на продажбите	0,05	0,04	-0,01	-20,00
2. Финансов резултат - хил. лв.	1783	1238	-545	-30,57
3. Нето обем продажби - хил. лв.	35508	33210	-2298	-6,47
Рентабилност на активите				
1. Кф на капитализация на активите	0,03	0,02	-0,15	-29,24
2. Финансов резултат - хил. лв.	1783	1238	-545	-30,57
3. Сума на активите - хил. лв.	60202	59074	-1128	-1,87
Рентабилност на пасивите				
1. Кф на рентабилност на пасивите	0,19	0,18	-0,39	-6,97
2. Финансов резултат - хил. лв.	1783	1238	-545	-30,57
3. Пасиви - хил. лв.	9328	6962	-2366	-25,36
Рентабилност на собствения капитал				
1. Кф на рентабилност на собствения капитал	0,04	0,02	-0,22	-32,22
2. Финансов резултат - хил. лв.	1783	1238	-545	-30,57
3. Собствен капитал - хил. лв.	50874	52112	1238	2,43

III. Събития , настъпили след датата, към която е съставен финансовият отчет.

Годишният финансов отчет на дружеството е изготвен на 20.03.2015г. Няма важни събития настъпили след изготвянето на годишния финансов отчет.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието и действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството има изготвен дългосрочен бизнес план с, който се цели подобряване на условията на труд, внедряване на ИСО изискванията, осигуряване на срочно и качествено изпълнение на СМР чрез закупуване на нови машини и съоръжения, отговарящи на съвременните технологични изисквания .

V. Информация за капитала на дружеството, изисквана на основание чл.187 247 от Търговския закон.

Дружеството е с първоначално регистриран капитал в размер 5 000 лева, разпределен в 2 x 25 дяла по 100 лева всеки..Дружеството няма регистрирани клонове по Търговския закон.

VI. Основни проблеми и рискове

Основните проблеми и рискове за дейността на «Комфорт» ООД са свързани с конюнктурата на вътрешния и международните пазари – дейността на фирмата е зависима от човешкия фактор. Липсата на квалифицирана работна ръка създава несигурност и напрежение свързано с намаление качеството на производството ,като в същото време се налага увеличаване на работните заолати и осигуровки . Това се превръща в тенденция не само за българския , а и за Европейския пазар. Друг съществен фактор е повишаването на световните цени на петролните продукти. Това от своя страна отново ще повиши цената на суровините, материалите и крайните продукти.

гр. Варна – 25.03.2015 г.

Управител:.....

/Ат. Костурков/

