### 3.6. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на капитал в друго предприятие. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна в договорните условия на съответния финансов инструмент, породил този актив или пасив. Дейността на дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови инструменти на дружеството се състоят от изброените по-долу:

#### 3.6.1. Вземания от клиенти, други текущи вземания и предоставени аванси

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 и 2012 година и са намалени с евентуалните загуби от обезценки за несъбираеми вземания.

#### 3.6.2. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 и 2012 година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и каса.

#### 3.6.3. Задължения по заеми

Задълженията по получени заеми първоначално са оценени по справедлива стойност, а към края на периода по амортизирана стойност чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

#### 3.6.4. Задължения към доставчици, други текущи задължения и получени аванси

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2013 и 2012 година.

### 3.7. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на акциите и съответства на записания в Търговския регистър.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
**към 31 декември 2013 (продължение)**

### 3.8. Задължения към наети лица

#### (а) Планове за дефинирани вноски

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на дружеството да превежда начислените суми по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

#### (б) Платен годишен отпуск

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

#### (в) Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни заплати, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или шест брутни заплати, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години. Дружеството признава като текущ разход дисконтираната сума на натрупащите се задължения по доходи при пенсиониране, както и текущ лихвен разход въз основа на оценката на лицензиран актюер.

### 3.9. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
**към 31 декември 2013 (продължение)**

### 3.10. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на имоти, машини, оборудване и на нематериалните активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. Амортизация не се начислява на земите и на активите в процес на строителство и подобрение, преди те да бъдат завършени и пуснати в експлоатация.

По групи активи са прилагани следните норми:

| Група активи | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Сгради | 4 % | 4 % |
| Машини | 20 % | 20 % |
| Автомобили | 25 % | 25 % |
| Стопански инвентар | 15 % | 15 % |

### 3.11. Данъчно облагане

Разходът за данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за всеобхватния доход ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за всеобхватния доход. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно българското данъчно законодателство за 2013 и 2012 г. дружеството дължи корпоративен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба. За 2014 г. данъчната ставка се запазва на 10 %.

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
**към 31 декември 2013 (продължение)**

### 4. Имоти, машини и съоръжения и нематериални активи

| | Земи | Сгради | Машини и съоръжения | Стопански инвентар | Софтуер | Общо ДМА |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. | хил. лв. |
| **Отчетна стойност:** | | | | | | |
| Салдо на 01 януари 2013 | 4,129 | 2,346 | 396 | 47 | 1 | **6,919** |
| Постъпили | - | - | - | - | - | - |
| Излезли | 127 | - | - | - | - | **127** |
| **Салдо на 31 декември 2013** | **4,002** | **2,346** | **396** | **47** | **1** | **6,792** |
| **Натрупана амортизация:** | | | | | | |
| Салдо на 01 януари 2013 | - | 434 | 7 | 29 | 1 | **471** |
| Амортизация за периода | - | 94 | 16 | 5 | - | **115** |
| Амортизация на излезлите | - | - | - | - | - | - |
| **Салдо на 31 декември 2013** | **-** | **528** | **23** | **34** | **1** | **586** |
| **Балансова стойност на 31 декември 2013** | **4,002** | **1,818** | **373** | **13** | **-** | **6,206** |
| **Балансова стойност на 31 декември 2012** | **4,129** | **1,912** | **389** | **18** | **-** | **6,448** |

### 5. Отсрочени данъчни активи

| | 31.12.2013 хил. лв. | 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Данъчен ефект от обезценка на вземания | 6 | 45 |
| Ефект от данъчна загуба | 8 | - |
| **Общо** | **14** | **45** |

### 6. Материални запаси

| | 31.12.2013 хил. лв. | 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Недвижими имоти, предназначени за продажба | 3,227 | 3,392 |
| Незавършено строителство | 1,870 | 1,767 |
| **Общо** | **5,097** | **5,159** |

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
**към 31 декември 2013 (продължение)**

### 7. Вземания и предоставени аванси

| | 31.12.2013 хил. лв. | 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Вземания от клиенти и други дебитори | 18 | 7 |
| ДДС за възстановяване | 3 | 4 |
| **Общо** | **21** | **11** |

### 8. Парични средства

| | 31.12.2013 хил. лв. | 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Парични средства във валута | 157 | 144 |
| Парични средства в лева | 20 | 10 |
| **Общо** | **177** | **154** |

### 9. Основен капитал

Към 31 декември 2013 внесеният напълно основен капитал е в размер на 10,326 хил. лв., разпределен в 103 263 акции с номинална стойност 100 лв. всяка, които са собственост на следните акционери:

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | Брой акции | % от капитала | Брой акции | % от капитала |
| „Албена" АД | 61,958 | 60% | 61,958 | 60% |
| Община Балчик | 41,305 | 40% | 41,305 | 40% |
| **Общо** | **103,263** | **100%** | **103,263** | **100%** |

### 10. Текущи пасиви

| | 31.12.2013 хил. лв. | 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Задължения към доставчици при определени условия | 51 | 55 |
| Задължения към доставчици | 11 | 13 |
| Задължения по получени аванси | 9 | 114 |
| Задължения към персонала | 6 | 5 |
| Задължения по получени заеми | - | 500 |
| Задължения за лихви | - | 5 |
| Други задължения | 1 | 1 |
| **Общо** | **78** | **693** |

Дружеството е получило заем от друго търговско дружество. Заемът е обезпечен със запис на заповед и ипотека на недвижим имот. Годишният лихвен процент по заема е в размер на едномесечен EURIBOR, увеличен с надбавка от 4 пункта. През 2013 година заемът е изплатен изцяло.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
**към 31 декември 2013 (продължение)**

## 11. Приходи от дейността

| | Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на недвижими имоти | 304 | 640 |
| Приходи от наеми и услуги | 15 | 30 |
| **Общо** | **319** | **670** |

## 12. Балансова стойност на продадени активи

Балансовата стойност на продадените активи включва стойността на продадени от дружеството жилищни имоти.

## 13. Други приходи

| | Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на нетекущи активи | 767 | 228 |
| *Балансова стойност на продадените активи* | *(127)* | *(76)* |
| Печалба от продажба на нетекущи активи, нетно | 640 | 152 |
| **Общо** | **640** | **152** |

## 14. Разходи по продажбите

Представените разходи по продажбите към 31 декември 2013 година и 2012 година включват извършените разходи за комисионни по осъществените продажби.

## ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
**към 31 декември 2013 (продължение)**

### 15. Административни разходи

| | Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Амортизация на нетекущи активи | 115 | 101 |
| Разходи за персонала в т.ч. | 80 | 76 |
| Разходи за социално и здравно осигуряване | *10* | *8* |
| Местни данъци и такси | 35 | 34 |
| Ремонт | 29 | - |
| Разходи за ел. енергия и вода | 15 | 18 |
| Консултантски и правни услуги | 11 | 7 |
| Абонаментно поддържане | 9 | 7 |
| Реклама | 8 | 7 |
| Наеми | 6 | 9 |
| Горива и поддръжка на автомобили | 5 | 11 |
| Технически услуги | 5 | 6 |
| Застраховки | 3 | 3 |
| Съобщителни услуги | 2 | 2 |
| Охрана | 1 | 7 |
| Представителни разходи | 1 | 1 |
| Разходи за обезценка на вземания | - | 41 |
| Други | 5 | 13 |
| **Общо** | **330** | **343** |

### 16. Финансови разходи

| | Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Разходи за лихви по кредити | 12 | 22 |
| Банкови такси и комисионни | 1 | 2 |
| Разходи за валутни операции | - | 1 |
| **Общо** | **13** | **25** |

### 17. Разходи за данъци върху печалбата

Ефективният разход за данък е представен в следната таблица:

| | Годината, завършваща на 31.12.2013 хил. лв. | Годината, завършваща на 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Счетоводна печалба (загуба) преди облагане | 344 | (8) |
| Дължим данък по приложимата данъчна ставка | 34 | (1) |
| Данъчен ефект от постоянни разлики | - | - |
| Ефект от непризнати отсрочени данъчни активи | (3) | 1 |
| Текущ данъчен разход | **31** | **-** |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
**към 31 декември 2013 (продължение)**

## 17. Разходи за данъци върху печалбата (продължение)

Компонентите на разходите за данъци са както следва:

| | Годината завършваща на 31.12.2013 хил. лв. | Годината завършваща на 31.12.2012 хил. лв. |
|---|---|---|
| Текущ разход за данък | - | - |
| Данъчен ефект върху временна данъчна разлика | 31 | - |
| **Разход за данък върху печалбата** | **31** | **-** |

## 18. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През годината са извършени следните по-съществени сделки със свързани лица:

в хил. лв.

| Наименование | Вид на сделката | Оборот | Неуреден разчет | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Вземане | Задължение |
| „Албена" АД | Върнат търговски заем | 500 | - | - |
| | Лихви | 12 | - | - |
| „Екострой" АД | Покупки | 122 | - | 22 |
| Община Балчик | Продажби | 7 | 2 | - |
| „Албена тур" ЕАД | Покупки | 3 | - | - |
| **Общо** | | **x** | **2** | **22** |

**Доклад за дейността**
**на "Тихия кът"АД**
**за 2013 г.**

**гр. Балчик**
**2014**

# Доклад за дейността на "Тихия кът "АД през 2013 година

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА 2013 ГОДИНА

## I. Правен статут

"Тихия кът" е Акционерно Дружество създадено на 03.08.2005година с преобладаващо частно участие, със седалище – гр. Балчик, ул. „ Възкресия Деветакова" № 26 и предмет на дейност – продажба и отдаване под наем на собствено недвижимо имущество.

**Основни акционери** на Дружеството са:

| **Основни акционери на Тихия кът АД:** | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Албена АД | 60.00% | 60.00% |
| Община Балчик | 40.00% | 40.00% |
| **Общо:** | **100.00%** | **100.00%** |

**Органи на управление на Дружеството** са Общо Събрание на Акционерите и Съвет на Директорите в състав:

1. **Ивелина Ненкова Грозева** - председател на СД
   Директор „ Финанси и развитие" „Албена" АД
2. **Георги Иванов Каров**
3. **Елена Антонова Атанасова**
   Зам.Директор"Бизнес развитие Дъщерни дружества" към „Албена"АД
4. **Валентин Гичев Атанасов**
5. **„Албена „ АД** чрез пълномощника си Кристина Венциславова Богданова
   Изпълнителен директор „Тихия кът" АД

## II. Финансова информация

| Показатели | 2013 | 2012 | Изменение хил.лв. | Изменение в % |
|---|---|---|---|---|
| | *хил. лв.* | *хил. лв.* | | |
| Общо приходи | 959 | 822 | 137 | 17% |
| Общо разходи | 646 | 830 | (174) | 21% |
| Печалба (загуба) за периода | 313 | (8) | 321 | - |
| Текущи активи | 5,295 | 5,324 | (29) | 0,5% |
| Текущи задължения | 78 | 693 | (615) | 89% |
| Нетен оборотен капитал | 5,217 | 4,631 | 586 | 13% |
| Нетни активи | 11,437 | 11,124 | 313 | 3% |
| Средно-списъчен брой на персонала | 4 | 4 | - | - |

## III. Инвестиции на "Тихия кът" АД за Сезон 2013

През 2013г. бяха направени разходи за довършване на фасади на две къщи от втората група до шпакловка. Около първата група къщи бе завършена вертикалната планировка, изградени паркоместа за всяка и направено озеленяване на прилежащата територия. Първата група къщи бяха свързани към ВиК мрежата на комплекса. През периода се сключи и окончателен договор с «Енерго Про Мрежи» АД за присъединяване на групата от 6 къщи към електроразпределителната мрежа. Бе доставена и монтирана настилка и обезопасителна ограда около детската площадка, както и ограда над подпорна стена.

## IV. Тенденции и очаквания за дейността на дружеството:

През изминалата година се наблюдаваше спад в търсенето на имоти в нашия регион и по-конкретно в гр. Балчик или ако имаше такова, то беше на имоти на много ниска цена(много под нашите) и по възможност без допълнителни разходи( такса поддръжка).

Въпреки отчетеният спад от нашите партньори и агенции, с цел увеличавене на продажбите, ние търсихме и работихме към откриване на други алтернативни начини за продажба.

„Тихия кът"АД си партнира и се рекламира от над 50 агенции за недвижими имоти с голяма дистрибуторска мрежа, активно се рекламира в интернет пространството посредством безплатни сайтове с обяви за продажба на недвижими имоти, присъства в печатни издания като рекламни карета, използва билбордове и рекламни банери за запознаване на повече хора с предлаганите имоти за продажба. Поддържат се тесни контакти с фирмите за продажба на недвижими имоти, ситуирани в гр. Балчик. Основно усилията ни са насочени към поддържане на интереса и разширяване на кръга от фирми в сферата на продажбата на недвижими имоти, чрез които да реализираме продажба на свободните имоти. Информацията към тях под формата на цени, презентации, снимки и допълнителни приложения е актуализирана към настоящия момент. Като резултат от тези наши действия от началото на годината имаме сключен договор за сътрудничество с компания, позиционирана на скандинавкия пазар, както и интерес и желание за сътрудничество с руски компании за недвижими имоти от Челябинск и Омск.

С цел увеличаване на обхвата на информираните лица за предмета на дейност на „Тихия кът"АД, а именно продажба на недвижими имоти ще предприемем следните действия през 2014г.:

- Организиране на срещи, презентации и договаряне с партньори на „Албена" АД(туроператорски фирми), които имат опит или контакти в сферата на недвижимите имоти
- Активно рекламиране чрез поставяне на рекламни пана и брошури в офисите на „Албена Тур"АД в градовете София, Пловдив, Русе, Варна, Добрич и Габрово.
- Организиране на огледи и презентации в началото на сезона на комплекс „Балчик Гардънс" пред главните представители и експедиентите, посещаващи Ваканционно селище Албена, както и с представителите за сезон 2014г. на всички руски фирми.

С цел оптимална информираност и презентиране пред повече потребители, предлаганите свободни имоти за продажба са публикувани в едни от най-големи безплатни интернет портали за недвижими имоти. Във връзка с политиката на дружеството за търсене на клиенти директно на руски пазар, дружеството започна да се рекламира и на някой от най-големите руски интернет портали за предлагане на покупка на недвижими имоти в Русия

Поставените цели дружестовото за 2014 година са :
- привличане на клиенти /крайни потребители/
- намиране на нови партньори / риелтарски компании /,
- подписване на посреднически договори с руски фирми за директно предлагане на комплекса;
- презентация на предлагания от нас продукт в интернет портали за продажба на недвижими имоти в България

## V. Информация , изисквана на основание чл. 187д и 247 от Търговския Закон

През 2013 година дружеството е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 5 члена. Като член на Съвета на Директорите „Албена" АД притежава пряко 60% от капитала на дружеството. „Албена" АД се представлява пред Съвета на директорите от Изпълнителния директор на дружеството.
Няма членове на Съвета на директорите, които да участват в други дружества, като неограничено отговорни съдружници с притежание на повече от 25% от капитала на такива дружества. Трима от членовете на Съвета на директорите участват в управлението на други дружества като членове на съвети.

Изпълнителен Директор на "Тихия кът"АД:

/Кристина Богданова /

10 март 2014
гр. Балчик