

ГОДИШЕН ОТЧЕТ

за 2011 г.

**БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ
ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ АД**

Съдържание:

- 1 Доклад за дейността**
- 2 Годишен финансов отчет с доклад на независимия одитор**

Доклад за дейността на Български Пропърти Инвестмънт Тръст АД

Въведение

Уважаеми акционери,

През първата половина на 2011 година имотния пазар в България започна плахо възстановяване от кризата в резултат на икономическото възстановяване и започналият икономически растеж от края на 2010 година. Това пролича по увеличаване на обема от сделки с имоти, забавяне на темпа на спад на цените, а същевременно лихвените проценти по ипотечните кредити се установиха на по-ниски нива.

Изминалата година беше година, в която пазарът се адаптира към нормални за настоящите условия темпове и динамика, след като премина през последното десетилетие последователно през фази на бум с рязко преминаване в криза.

По данни на анализаторите спадът в средните цени на реализираните продажби на имоти през изминалата 2011 година е 8% спрямо предходния период, което е незначително подобрение от реализирания среден спад на цените през 2010 г. от 8.3%. Същевременно през 2011г се регистрира 15% ръст в броя на реализираните продажби на имоти в цялата страна спрямо 2010 г.

В пазарният сегмент на ваканционните жилища през изминалата година бяха достигнати средни цени на кв.м. в границите между 600 и 1400 евро на продадените апартаменти в курортите по Българското Черноморие. Като цяло, интересът към покупка на имоти по морето е основно от руски купувачи, които продължават да са най-многобройните чуждестранни купувачи на имоти. Те намират изключително атрактивни имоти – апартаментни, но с ниско качество на завършване на цени до 40 000 евро. Тези ценови равнища обаче са несъпоставими с ценовата политика на Дружеството, която отразява проекти от по-високо ниво по отношение на локация и качество на изпълнение.

Въпреки по-слабият интерес към ваканционните имоти от висок клас през 2011 година, Дружеството все пак възнамерява да реализира в бъдеще инвестиционните си намерения, свързани с проектите в землищата на гр. Каварна, гр. Бяла и гр. Шабла. За целта Дружеството обмисля варианти за осигуряване на финансиране за развитието на проектите, както и на алтернативно търсене на заинтересовани инвеститори за съвместно участие или покупка на цял проект.

Състояние и развитие на Дружеството.

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели		2011	2010
Печалба (Загуба) от оперативната дейност	хил. лв.	(257)	(286)
	хил. евро	(131)	(146)
Нетна печалба (загуба)		(286)	(361)
	хил. евро	(146)	(185)
Нетно изменение на паричните наличности през годината	хил. лв.	(1,927)	1,264
	хил. евро	(985)	646
Дъг ¹	хил. лв.	253	1,954
	хил. евро	129	999
Собствен капитал	хил. лв.	37,585	37,871
	хил. евро	19,217	19,363
Финансови съотношения		2011	2010
Дъг/Активи (%)		0.7%	5%
Собствен капитал/Активи (%)		99%	95%
Дъг/Собствен капитал (%)		0.7%	5%
Текуща ликвидност (коефициент)		186	20

Резултати от дейността на Дружеството

За изминалата 2011 година Дружеството реализира загуба от оперативната дейност възлизаща на 257 хил.лева, формирана основно от административните разходи за годината.

Финансовите разходи и приходи на Дружеството се състоят от разходи и приходи за лихви, печалби и загуби от валутни разлики. Разходите за лихви включват начислените и платени от Дружеството лихви по финансов лизинг на автомобили и лихви по получени краткосрочни заеми от свързани лица.

¹ Показателят включва задължения по получени заеми от свързани лица, банкови заеми, договори за финансов лизинг.

Вероятно бъдещо развитие на Дружеството.

Дружеството отчита значително забавяне в инвестиционната си дейност но планира през следващите години, при благоприятно развитие на пазара след преодоляване на икономическата криза и възобновяване на интереса към черноморските ваканционни жилища от страна основно на руски потенциални клиенти, поетапно продължаване на развитието на инвестиционната си програма свързана с проектите в гр. Каварна, гр. Шабла и гр. Бяла, което включва осигуряване на финансиране за изграждане и започване на предварителни продажби на зелено, с помощта на посредници по продажби. Дружеството не отхвърля възможността за формиране на печалба от продажба на някои от своите проекти при наличие на интерес от страна на потенциални инвеститори.

Дружеството ще насочи в бъдеще рекламната и маркетинговата си кампания основно на руския пазар, при наличие на благоприятни индикации за повишаващо се търсене на ваканционни имоти от висок клас по българското черноморие.

Основната дългосрочна цел на Дружеството като инвеститор в изграждане на луксозни жилищни имоти е да наложи търковската марка YooBulgaria като символ на високи стандарти за качество и дизайн, чрез която ще бъдат рекламирани и реализирани всички проекти на Дружеството, както в България така и на чуждите пазари на недвижими имоти. За постигане на тази цел ще повлияе положително съвместното сътрудничество на Дружеството с известните архитекти и дизайнери Diamond Schmitt Architects и YOO.

Научноизследователска и развойна дейност.

През изминалата 2011 година Дружеството не е инвестирало в научноизследователска и развойна дейност.

Възнаграждения на членове на управителните органи и обратно изкупуване на акции.

Възнагражденията на управленският персонал за 2011 година са в размер на 36 хил.лева.

През годината не е правена промяна в структурата на записания капитал по отношение на акционерите на Дружеството и собствеността на акциите.

Важни събития, настъпили след датата на отчета.

Няма значителни събития възникнали след датата на отчета, които да налагат корекции или оповестяване във финансовите отчети за 2011 година.

Използвани финансови инструменти

Използваните от Дружеството финансови инструменти са недеривативни и представляват търговски и други вземания, капиталови инвестиции, пари и парични еквиваленти, заеми и търговски и други задължения.

Детайлно оповестяване на използваните финансови инструменти е направено в бележка 20 към годишния финансов отчет. В същата бележка е представена максималната кредитна експозиция на Дружеството към датата на отчета, както и експозицията му към ликвиден, валутен и лихвен риск заедно с анализ на чувствителността.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Доклад за дейността на Български Пропърти Инвестмънт Тръст АД
За годината завършваща на 31 декември 2011

Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2011 г.

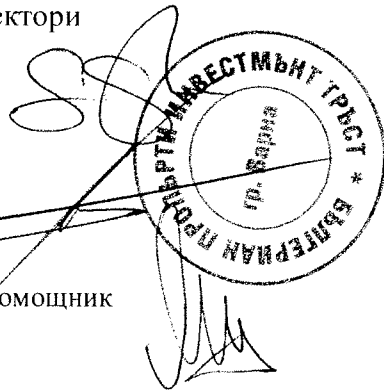
Изпълнителни Директори

Сава Събев

Георги Тодоров

Пол Райли, чрез пълномощник

18.06.2012 г.



**БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ
ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ АД**

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на
31 декември 2011 година
(с независим одиторски доклад)

Съдържание

Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за паричните потоци	4
Отчет за промените в собствения капитал	6
Бележки към финансовия отчет	7

Доклад на независимия одитор

Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бележка	2011	2010
Приходи	6, 21	2	-
Разходи за материали		(29)	(23)
Разходи за външни услуги	7	(52)	(59)
Амортизация	12	(34)	(34)
Разходи за персонала	8	(52)	(74)
Разходи за местни данъци и такси		(92)	(90)
Други оперативни разходи	9	-	(6)
Загуба от оперативна дейност		(257)	(286)
Финансови приходи		35	1
Финансови разходи		(64)	(76)
Нетни финансови разходи	10	(29)	(75)
Загуба преди данъчно облагане		(286)	(361)
Разход за данък	11	-	-
Загуба за периода		(286)	(361)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(286)	(361)

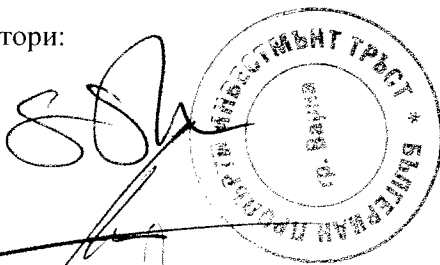
Бележките на страници 7 до 32 са неразделна част от този финансов отчет.

Изпълнителни директори:

Сава Събев

Георги Тодоров

Пол Райли, чрез пълномощник

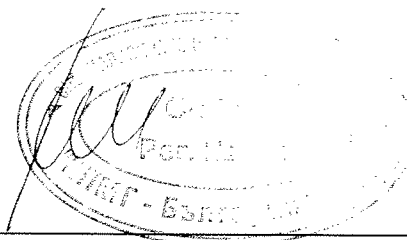


Изготвил:

Александър Иванов
Финансов директор

Съгласно издаден одиторски доклад:

Маргарита Голева
Управител
КПМГ България ООД



Цветелина Колева
Регистриран одитор

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2011	2010
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	12	62	96
Общо нетекущи активи		62	96
Текущи активи			
Материални запаси	14	30,781	30,781
Вземания и предоставени аванси	15	86	111
Други вземания	13, 21	6,977	6,977
Пари и парични еквиваленти	16	6	1,933
Общо текущи активи		37,850	39,802
Общо активи		37,912	39,898
Собствен капитал и задължения			
Собствен капитал			
Основен капитал	17	33,551	33,551
Печалби и загуби		4,034	4,320
Общо собствен капитал		37,585	37,871
Заеми и лизинги			
	18	124	38
Общо нетекущи задължения		124	38
Заеми и лизинги			
	18	129	1,916
Търговски и други задължения	19	74	73
Общо текущи задължения		203	1,989
Общо задължения		327	2,027
Общо собствен капитал и задължения		37,912	39,898

Бележките на страници 7 до 32 са неразделна част от този финансов отчет.

Изпълнителни директори:

Сава Събев

Георги Тодоров

Пол Райли, чрез пълномощник

Изготвил:

Александър Иванов
Финансов директор

Съгласно издаден одиторски доклад:

Маргарита Голева
Управител

КПМГ България ООД

Цветелина Колева
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бележка	2011	2010
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти и други дебитори		3	2
Плащания на доставчици и други кредитори		(63)	(121)
Плащания за заплати, осигуровки и други		(53)	(74)
Възстановени данъци		4	60
Платени данъци и такси		(90)	(628)
Други		(2)	1
Нетен паричен поток за оперативна дейност		<u>(201)</u>	<u>(760)</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Предоставени заеми		-	-
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		<u>-</u>	<u>-</u>
Паричен поток от финансова дейност			
Задължение от акционер по тристранен договор		-	988
Получени заеми		351	1,737
Изплатени заеми		(2,053)	(672)
Лихви по заеми и финансов лизинг		(50)	(1)
Финансов лизинг		(9)	(26)
Получени лихви		35	-
Други		-	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		<u>(1,726)</u>	<u>2,024</u>

Отчет за паричните потоци (продължение)

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бележка	2011	2010
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		(1,927)	1,264
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		1,933	669
Ефект от промените на обменните курсове върху налични пари		-	-
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	16	<u>6</u>	<u>1,933</u>

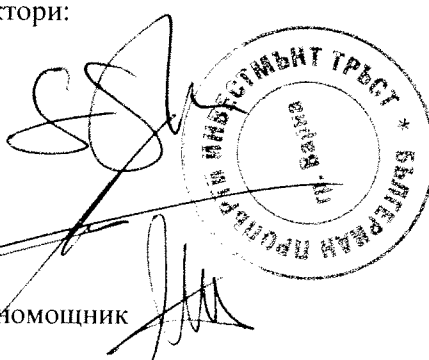
Бележките на страници 7 до 32 са неразделна част от този финансов отчет.

Изпълнителни директори:

Сава Събев

Георги Тодоров

Пол Райли, чрез пълномощник

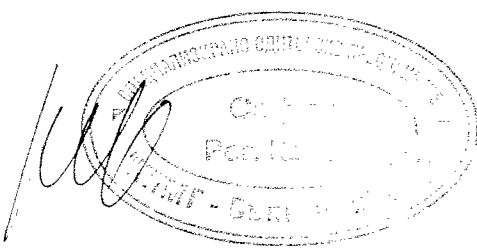


Изготвил:

Александър Иванов
Финансов директор

Съгласно издаден одиторски доклад:

Маргарита Голева
Управител
КПМГ България ООД



Цветелина Колева
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Основен капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2010	33,551	4,681	38,232
<i>Общо всеобхватен доход за периода</i>			
Загуба	-	(361)	(361)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(361)	(361)
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-
Баланс на 31 декември 2010	33,551	4,320	37,871
Баланс на 1 януари 2011	33,551	4,320	37,871
<i>Общо всеобхватен доход за периода</i>			
Загуба	-	(286)	(286)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(286)	(286)
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-
Баланс на 31 декември 2011	33,551	4,034	37,585

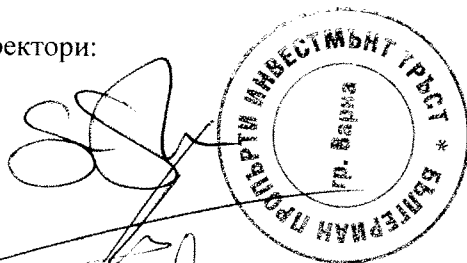
Бележките на страници 7 до 32 са неразделна част от този финансов отчет.

Изпълнителни директори:

Сава Събев

Георги Тодоров

Пол Райли, чрез пълномощник



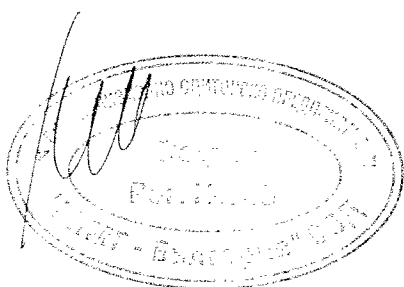
Изготвил:

Александър Иванов
Финансов директор

Съгласно издаден одиторски доклад:

Маргарита Голева
Управител

КПМГ България ООД



Цветелина Колева
Регистриран одитор

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	8	13. Други вземания	25
2. База за изготвяне	8	14. Материални запаси	26
3. Значими счетоводни политики	9	15. Вземания и предоставени аванси	26
4. Определяне на справедливите стойности	20	16. Пари и парични еквиваленти	27
5. Управление на финансовия риск	21	17. Основен капитал	27
6. Приходи	23	18. Заеми и лизинги	27
7. Разходи за външни услуги	23	19. Търговски и други задължения	28
8. Разходи за персонала	23	20. Финансови инструменти	29
9. Други оперативни разходи	23	21. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях	31
10. Нетни финансови разходи	23	22. Събития след датата на отчета	32
11. Разходи за данъци	24		
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	25		

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1 Статут и предмет на дейност

Български Пропърти Инвестмънт Тръст (“Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано на 9 юни 2004 г. съгласно законите на Република България по фирмено дело 1619/2004 на Варненски окръжен съд със седалище и адрес на управление – гр. Варна, бул. „Княз Борис 1-ви”, 41. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103875474.

Основната дейност на Дружеството е покупка на недвижими имоти и последващи инвестиции в тях. Управлението на Дружеството е двустепенно и се осъществява чрез надзорен и управителен съвет.

Компанията-майка е Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед, международна компания регистрирана на 19 юни 2003 г. на основание на чл.291 от Закона за международните компании на Британските Вирджински Острови.

2 База за изготвяне

2.1 Изразяване на съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет е одобрен от Управителния Съвет на Дружеството на 18.06.2012 г.

2.2 Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Инвеститорите в България срещат все по-изострена конкуренция на пазара за недвижими имоти, която се наблюдава през последните няколко години. В допълнение на това, приходите, печалбите и стойността на дяловете на Дружеството зависят от няколко фактора, основния от които е световната икономическа криза, която може да повлияе на цените на недвижимите имоти, наемните цени и строителните услуги. В резултат на това, в краткосрочен план за Дружеството може да е невъзможно да реализира възвръщаемост на своите инвестиции.

През последните три месеца на 2008 г. и през 2009 г. кредитната криза засегнала световните пазари се засили и на практика прерастна във всеобхватна пазарна криза. Тя има своите отражения във всички сектори и индустрии. Това създава предпоставки през 2011 г. Дружеството и всички Дружества от Групата на Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид да продължат своята дейност в една трудна и все по-непредсказуема бизнес среда.

Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и продължаващата подкрепа от собственика на капитала на Дружеството ще са адекватни за ликвидните и инвестиционните нужди през следващата 2012 г.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2 База за изготвяне (продължение)

2.3 База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност. Методите, използвани за оповестяване на справедливите стойности са оповестени в детайли в бележка 4.

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда.

2.5 Използване на оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди. Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, е включена в следните бележки:

Бележка 14 – Материални запаси.

3 Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

3.1 Чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутуирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение) 3.2 Финансови инструменти

Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството категоризира не-деривативни финансови активи като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби, финансови активи държани до падеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба. Дружеството има не-деривативни финансови активи от категорията на заеми и вземания.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Заеми и вземания включват пари и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени, или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми и търговски и други задължения.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови инструменти (продължение)

Не-деривативни финансови пасиви (продължение)

Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти. Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

Деривативни финансови инструменти

През 2011 г. и 2010 г. Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива, или парични потоци.

3.3 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване на активите придобити по стопански начин включва следното:

- разходи за материали и за директно вложен труд;
- разходи пряко свързани с привеждане на актива до състояние необходимо за предвидената употреба;
- когато дружеството има задължение да демонтира актива или да възстанови терена, приблизителна оценка на разходите за демонтаж и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива;
- капитализирани разходи за лихви.

Цената на придобиване може да включва рекласифиции от собствен капитал на печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи/разходи в печалби и загуби.

Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.3 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

Последващи разходи (продължение)

Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

Амортизация

Амортизацията се изчислява на базата на цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност. Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се амортизират отделно.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини съоръжения и оборудване. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите, когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

■ компютри	2 години
■ транспортни средства	5 години
■ стопански инвентар	6.7 години

Методът на амортизация, полезният живот и остатъчната стойност, в случай че не е несъществена, се преразглеждат към всяка отчетна дата. През 2011 г. няма промяна в очакваните срокове на полезен живот спрямо предходния период.

3.4 Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

3.5 Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.6 Обезценка

Не-деривативни финансови активи

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив и този ефект може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка.

Кредити и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа

Дружеството взема пред вид доказателства за обезценка на вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книги, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка, намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.6 Обезценка (продължение)

Не-деривативни финансови активи (продължение)

Финансови активи на разположение за продажба

Загуба от обезценка по отношение на финансов актив на разположение за продажба се отразява като се трансферира в печалба и загуба натрупаната загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход, и представена в резерва от справедлива стойност в собствения капитал. Кумулативната загуба, която се прехвърля от друг всеобхватен доход и се признава в печалби и загуби е разликата между цена на придобиване, нетно от изплащания на главница и амортизация, и текущата справедлива стойност, намалена със загуба от обезценка призната преди това в печалби и загуби. Промени в обезценката, дължащи се на стойността във времето, се отразяват като част от лихвения приход.

Ако в последващ период, справедливата стойност на обезценена дългова ценна книга на разположение за продажба се увеличи, и увеличението може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценка в печалбата или загубата, тогава загубата от обезценка се възстановява обратно, като сумата се признава в печалбата или загубата. Въпреки това, всяко последващо възстановяване на справедливата стойност на обезценена капиталова ценна книга на разположение за продажба, се признава в друг всеобхватен доход.

Не - финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични постъпления и се използват от повече от един ОГПП. Корпоративните активи се разпределят към ОГПП на разумна и последователна база и се тестват за обезценка като част от теста на съответните ОГПП, към които са разпределени.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение) 3.6 Обезценка (продължение)

Не - финансови активи (продължение)

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

3.7 Нетекущи активи държани за продажба

Нетекущи активи, или групи за изваждане от употреба, съставени от активите и пасивите, чиято стойност се очаква да бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба, са класифицирани като държани за продажба. Непосредствено преди класифициране като държани за продажба, активите или компонентите на група за изваждане от употреба, се оценяват в съответствие със счетоводните политики на Дружеството. След това обикновено активите, или групата за изваждане от употреба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяка загуба от обезценка на група за изваждане от употреба се разпределя към активите и пасивите на пропорционална основа, с изключението че загуба не се разпределя за материалните запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи и инвестиционни имоти, които продължават да се отчитат в съответствие със счетоводните политики на Дружеството. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби или загуби от преоценка, се признават в печалби и загуби. Печалбите не се признават на стойност по-голяма от кумулативната загуба от обезценка. След като веднъж са класифицирани като държани за продажба, нематериалните активи и имотите, машините, съоръженията и оборудването не се амортизират.

3.8 Доходи на персонала

Планове за дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски в България. Задълженията за превеждане на вноски по плановете за пенсиониране с дефинирани вноски, се признават като разходи за персонала в печалби и загуби текущо. Вноските по план с дефинирани вноски, които са дължими повече от 12 месеца след края на периода на предоставяне на услугите от служителите, се дисконтират до настоящата им стойност.

Планове за дефинирани доходи

План с дефинирани доходи е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява като се прогнозира сумата на бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира, за да се определи неговата настояща стойност.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.8 Доходи на персонала (продължение)

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни брутни работни заплати.

Поради малобройния персонал, към датата на отчета, ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи за всички служители като несъществени.

Краткосрочни доходи на наети лица

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител, и задължението може да се оцени надеждно. 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.

Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирано ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормалната дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване, в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволното напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане са признати като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че офертата ще бъде приета, а броят на приелите може да се оцени надеждно. Ако обезщетения се дължат за повече от 12 месеца след края на отчетния период, те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

3.9 Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

Гаранции

Провизии за гаранции се признават когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятността те да се случат.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.9 Провизии (продължение)

Съдебни спорове

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, Дружеството признава провизия. Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на Дружеството. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

3.10 Приходи

Приходи от продажба на продукция и стоки

Приходите от продажбата на продукция и стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на продукция и стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба. При продажба на земя, прехвърляне обикновено се случва, когато е подписан нотариален акт от клиента и сделката е изповядана пред нотариус.

Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя посредством анализ на извършената работа.

3.11 Плащания по лизингови договори

Плащанията по оперативен лизинг се признават в печалби и загуби на база линейния метод за периода на лизинговия договор. Получени допълнителни плащания се признават като неразделна част от общите лизингови разходи през периода на договора.

Минималните лизингови вноски по финансов лизинг се разпределят между финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент на остатъка от задължението.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.11 Плащания по лизингови договори (продължение)

Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Това е така ако следващите два критерия са изпълнени:

- изпълнението на споразумението зависи от използването на определен актив или активи; и
- споразумение предава правото на ползване на актива(ите).

При възникване или след повторна оценка на споразумението, Дружеството разделя плащания и други изисквани възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи, въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно да се разделят плащанията надеждно, актив и пасив се признават в размер, равен на справедливата стойност на базовия актив. След това пасивът се намалява, когато се извършват плащанията, и се признава вменен финансов разход върху пасива като се използва диференциалния лихвен процент на Дружеството.

3.12 Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми и разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

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

3.13 Данък печалба

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход. Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди. Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък не се признава за:

- временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка, която не е бизнес комбинация и която не засяга печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели;
- разлики свързани с инвестиции в дъщерни предприятия и съвместно контролирани предприятия доколкото е вероятно, че те няма да имат обратно проявление в обозримото бъдеще; и
- облагаеми временни разлики възникващи от първоначално признаване на репутация.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3 Значими счетоводни политики (продължение)

3.13 Данък печалба (продължение)

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата. При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода когато такова определяне бъде направено.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти. Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана в бележка 2 по-горе.

3.14 Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2011 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които все още не са в сила и не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Изменения в МСФО 7 *Оповестяване – Трансфери на финансови активи* в сила за първата финансова година, която започва след 1 юли 2011 г.
- Подобрения в МСФО 2010, в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2011 г

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3.14 Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано, продължение

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010) влизат в сила от 1 януари 2015 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти.
- През май 2011 СМСС издаде МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни споразумения*, МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия* и МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, които всички влизат в сила от 1 януари 2013. СМСС също така издаде МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011) който заменя МСС 27 (2008) и МСС 18 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011) които заменя МСС 28(2008). Всички тези стандарти влизат в сила от 1 януари 2013.
- Изменения в МСС 12 *Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи* (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012.
- През юни 2011 СМСС издаде *Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход* (Промени в МСС), който влизат в сила от 1 юли 2012.
- През юни 2011 СМСС издаде променен МСС 19 *Доходи на наети лица*, който влиза в сила от 1 януари 2013.
- През декември 2011 СМСС издаде промени в МСФО 7 *Оповестяване – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, които влизат в сила от 1 януари 2013.
- През декември 2011 СМСС издаде промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, които влизат в сила от 1 януари 2014.
- Разяснение КРМСФО 20: *Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина* влиза в сила от 1 януари 2013.

4 Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на следните методи. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци дисконтирани с пазарна лихва към датата на отчета.

Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви, дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета. За финансов лизинг пазарния лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5 Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителният съвет носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Съветът е отговорен за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена така, че да идентифицира и анализира рисковете с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за индустрията или за международния пазар, на който Дружеството оперира.

Дружеството отчита обезценка, която представлява очакваните загуби по отношение на търговските и други вземания и инвестиции.

Обезценката се състои основно от компонент, който се отнася за индивидуално значими експозиции и колективен компонент за загуба за групи сходни активи по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент се определя на база исторически данни за плащанията по сходни финансови активи.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5 Управление на финансовия риск, продължение

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като:

- покупките на основните стоки и материали, с които Дружеството търгува или влага в производството, са деноминирани в евро;
- продажбите на външен пазар също са деноминирани в евро;
- получените валутни заеми са в евро.

Обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като определя 100% от заемите си да бъдат с фиксирана лихва.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Като акционерно дружество, размерът на собствения капитал следва да е по-висок от регистрирания акционерен капитал, и Дружеството следва да поддържа задължителни резерви в размер минимум 10% от регистрирания капитал.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

6 Приходи <i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Приходи от продажба на услуги (бел. 21)	2	-
Общо приходи	<u>2</u>	<u>-</u>
7 Разходи за външни услуги <i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Наеми	4	11
Телекомуникации	-	7
Застраховки	7	7
Консултантски услуги	28	18
Други	13	16
Общо	<u>52</u>	<u>59</u>
8 Разходи за персонала <i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Разходи за заплати	50	73
Разходи за социално осигуряване	2	1
Общо	<u>52</u>	<u>74</u>
9 Други оперативни разходи <i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Данъци върху разходите по ЗКПО	-	3
Други	-	3
Общо	<u>-</u>	<u>6</u>
10 Нетни финансови разходи <i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Приход от лихви по депозит	35	1
Отрицателни валутни курсови разлики	(1)	(1)
Лихвен разход по получени заеми	(58)	(71)
Лихвен разход по финансов лизинг	(3)	(2)
Банкови такси	(2)	(2)
Общо	<u>(29)</u>	<u>(75)</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

11 Разходи за данъци

В хиляди лева

Текущ данък

Данък за текущата година

	2011	2010
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

Отсрочен данък

Възникване и обратно проявление на временни разлики

Общо разходи за данъци

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

	2011 %	2011	2010 %	2010
Загуба за периода		(286)		(361)
Общо разходи за данъци		-		-
Загуба преди данъци		(286)		(361)
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10%	(28)	10%	(36)
Текущи загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив	(10%)	28	(10%)	36
	-	-	-	-

Към 31 декември 2011 г., Дружеството реализира загуба преди облагане в размер на 286 хил. лв (2010: 361 хил. лв.). След преобразуване за данъчни цели данъчната загуба за 2011 г. възлиза на 284 хил. лева, (2010: 366 хил.лв.), поради което Дружеството не дължи текущ данък за 2011 г., както и за предходната година. Данъчната загуба от 2011 г. може да бъде пренесена за приспадане от облагаемите печалби в бъдещи периоди до 2016 г.

Ръководството на Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху натрупаната загуба, поради съществуващата несигурност за реализиране на достатъчно облагаеми печалби в бъдещи периоди, от които да се приспадне този актив.

Непризнати отсрочени данъчни активи:

В хиляди лева

	2011	2010
Данъчна загуба за пренасяне	28	37
	28	37

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

12 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	Транспортни средства	Други	Общо
Отчетна стойност:			
Салдо на 1 януари 2010	106	82	188
Придобити	74	-	74
Отписани	-	(20)	(20)
Салдо на 31 декември 2010	180	62	242
Салдо на 1 януари 2011	180	62	242
Салдо на 31 декември 2011	180	62	242
Натрупана амортизация:			
Салдо на 1 януари 2010	81	51	132
Амортизация за периода	26	8	34
Отписани	-	(20)	(20)
Салдо на 31 декември 2010	107	39	146
Салдо на 1 януари 2011	107	39	146
Амортизация за периода	26	8	34
Салдо на 31 декември 2011	133	47	180
Балансова стойност на 31 декември 2010	73	23	96
Балансова стойност на 31 декември 2011	47	15	62

13 Други вземания

Като вземане от свързани лица е представено вземане от основния акционер Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед, във връзка с получен от Дружеството през 2006г. дългосрочен заем от чуждестранния инвестиционен фонд - BSPF Ltd., по два тристранни договора. Финансирането е целево, предназначено за изпълнение на инвестиционния проект на Дружеството в гр. Бяла. За обезпечаване на заема Дружеството е ипотекирало 162 дка земи в землището на град Бяла. Задължението на Дружеството по предоставеното финансиране е погасено през 2009 г., чрез прехвърляне в полза на кредитора (BSPF Ltd) на собствеността върху ипотекираните земи, послужили като обезпечение на предоставения заем.

Представеното в отчета за финансовото състояние вземане произлиза от условията на сключените тристранни споразумения за финансиране, според които реален получател на заемните средства в общ размер на 9,709 хил. евро (18,990 хил.лв) е Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед. В резултат на тези споразумения е възникнало вземане за Дружеството.

За вземането няма договорен план за погасяване, но Ръководството очаква да бъде получено или преоговорено до една година от датата на отчета.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

14 Материални запаси

Към отчетната дата като незавършено производство на стойност 30,781 хил.лв. (2010: 30,781 хил.лв.), са представени земи, преки разходи по договори за проектантски услуги, изплатени аванси на доставчици по договори за изготвяне на проекти за курортни жилищни комплекси, предназначени за продажба върху земя, собственост на Дружеството, в землищата на гр.Каварна, гр.Бяла, гр.Шабла и гр.Самоков.

Списък на по-големите обекти:

В хиляди лева.

	Незавършено производство - земя	Незавършено строителство	Общо
Към 31/12/2010			
Обект „Каварна”	2,367	3,409	5,776
Обект „Бяла”	15,414	305	15,719
Обект „Шабла”	7,611	1,650	9,261
Обект „Боровец”	-	25	25
	<u>25,392</u>	<u>5,389</u>	<u>30,781</u>
Към 31/12/2011			
Обект „Каварна”	2,367	3,409	5,776
Обект „Бяла”	15,414	305	15,719
Обект „Шабла”	7,611	1,650	9,261
Обект „Боровец”	-	25	25
	<u>25,392</u>	<u>5,389</u>	<u>30,781</u>

Поради факта, че Дружеството е придобило земя с цел застрояване и последваща продажба на ваканционни имоти при завършване на строителството, земята и строителството са представени като материални запаси, поради факта, че са активи „закупени с цел последваща продажба, след разработване”. В бъдеще, Дружеството планира да генерира приходи от управление на общите и сервизни части на комплекса, които са застроени върху част от земята. Поради практически ограничения и несигурност към настоящия момент не може да се определи каква част от земята ще бъде използвана за тази цел и поради това не може да се определи част от земята, която да бъде класифицирана като Имоти, машини, съоръжения и оборудване или Инвестиционен имот. Ръководството счита, че такова разделение би могло да се извърши когато строителството на обекта е в завършен вид. Разделението ще се извърши от Ръководството, използвайки рационална база, като ще има ефект върху себестойността на продадените апартаменти и себестойността на активите, които ще останат собственост на Дружеството.

Земите на Дружеството са в района на градовете Шабла, Каварна и Бяла и ще се използват за изграждането на ваканционни жилищни комплекси с цел продажба.

15 Вземания и предоставени аванси

В хиляди лева

	2011	2010
Вземания по предоставени аванси	84	105
Други краткосрочни вземания	<u>2</u>	<u>6</u>
Общо	<u>86</u>	<u>111</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

16 Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

	2011	2010
Парични средства по банкови сметки в лева	6	1,002
Парични средства по банкови сметки в чуждестранна валута	-	931
Пари и парични еквиваленти в отчета за паричните потоци	<u>6</u>	<u>1,933</u>

17 Основен капитал

След взето решение на Общото събрание на акционерите от 11 август 2005 г. и последващо решение на Варненския окръжен съд от 10 януари 2006 година основният капитал на Дружеството е увеличен от 50 хил.лв. на 50,000 хил.лв.

След увеличението основният капитал е разпределен в 50,000 броя поименни акции, всяка една с номинална стойност от 1,000 лв. Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед притежава 49,999 броя акции, а Сантел Партнърс ООД притежава 1 брой акция.

Увеличението е извършено чрез трансформиране на дълг към основния акционер подлежащ на капитализиране в размер 31,295 хил. лева и чрез парична вноска в размер на 2,011 хил. лева, направена от Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед след съдебната регистрация на увеличението на основния капитал.

През 2007 година основният акционер е направил допълнителни парични вноски в размер на 195 хил.лева. В резултат, към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет напълно внесеният основен капитал е 33,551 хил.лева, а разпределението на капитала между акционерите в Дружеството е както следва:

- Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – 99.997 %;
- Сантел Партнърс ООД - 0.003 %.

Записаният, но невнесен акционерен капитал към 31 декември 2011 г. и 2010 г. възлиза на 16,449 хил. лева.

18 Заеми и лизинги

В хиляди лева

Нетекущи пасиви

	2011	2010
Задължения по финансов лизинг	32	38
Търговски заем	92	-
	<u>124</u>	<u>38</u>

Текущи пасиви

Текуща част от задължения по финансов лизинг	9	12
Заеми от свързано лице (бел. 21)	120	1,819
Търговски заем	-	85
	<u>129</u>	<u>1,916</u>
	<u>253</u>	<u>1,954</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

18 Заеми и лизинги, продължение

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2011		31 декември 2010	
				Номи нална стойност	Балансо ва стойност	Номи нална стойност	Балансо ва стойност
Заем от свързано лице	BGN	9%	2012	33	33	-	-
Заем от свързано лице	EUR	7%	2012	9	9	-	-
Заем от свързано лице	EUR	7%	2012	14	14	14	14
Заем от свързано лице	BGN	9%	2012	5	5	9	9
Заем от свързано лице	BGN	8%	2012	59	59	1,229	1,229
Заем от свързано лице	EUR	7%	2011	-	-	567	567
	EUR	3m					
Финансов лизинг		EURIBOR + 7.71%	2015	41	41	50	50
Търговски заем	BGN	9%	2013	92	92	85	85
				253	253	1,954	1,954

Задължения по финансов лизинг

Задълженията по финансов лизинг са платими както следва:

	Бъдещи минимални лизингови плащания	Лихва	Настояща стойност на минимални лизингови плащания	Бъдещи минимални лизингови плащания	Лихва	Настояща стойност на минимални лизингови плащания
	2011	2011	2011	2010	2010	2010
До една година	12	3	9	16	4	12
Между една и пет години	35	3	32	44	6	38
	47	6	41	60	10	50

Според условията в лизинговите договори, условни наеми не са дължими.

19 Търговски и други задължения

В хиляди лева

	2011	2010
Задължения към доставчици	65	64
Задължения към бюджета	2	2
Гаранции	2	2
Задължения към персонала	5	5
Общо	74	73

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

20 Финансови инструменти

Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на отчета е:

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	2011	2010
Търговски и други вземания	13,15	6,979	6,983
Пари и парични еквиваленти	16	6	1,933
Общо		6,985	8,916

Загуби от обезценка

Времето структура на заеми и вземания към датата на отчета е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Общо	Обезценка	Общо	Обезценка
	2011	2011	2010	2010
Не просрочени	6,979	-	6,983	-
	6,979	-	6,983	-

Ликвиден риск

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

<i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години
31 декември 2011 г.						
Не-деривативни финансови задължения						
Финансов лизинг	41	(47)	(6)	(6)	(12)	(23)
Търговски и други задължения	72	(72)	(72)	-	-	-
Търговски заем	92	(103)	-	-	(103)	-
Заеми от свързано лице	120	(122)	(83)	(39)	-	-
Общо	325	(344)	(161)	(45)	(115)	(23)

<i>В хиляди лева</i>	Отчетна стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години
31 декември 2010 г.						
Не-деривативни финансови задължения						
Финансов лизинг	50	(60)	(6)	(6)	(12)	(36)
Търговски и други задължения	71	(71)	(71)	-	-	-
Търговски заем	85	(85)	(14)	(71)	-	-
Заеми от свързано лице	1,819	(1,825)	(1,217)	(608)	-	-
Общо	2,025	(2,041)	(1,308)	(685)	(12)	(36)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

20 Финансови инструменти, продължение

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на дружеството към валутен риск е незначителен тъй като съществена част от разходите в чуждестранна валута през 2011 г. са направени в евро.

Заемите, когато са деноминирани в чуждестранна валута, са отпуснати в евро.

Анализ на чувствителността

Анализ на чувствителността от промяна на курса на Българския лев или еврото към трети валути не би имал ефект върху финансовия отчет на Дружеството поради описаните по-горе обстоятелства.

Лихвен риск

В следващата таблица се включват отчетната стойност на финансовите инструменти според видовете лихвен процент:

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Инструменти с фиксирана доходност			
Финансови активи	16	6	1,933
Финансови пасиви	18	(212)	(1,954)
Общо		<u>(206)</u>	<u>(21)</u>

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Инструменти с плаваща доходност			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	18	(41)	(50)
Общо		<u>(41)</u>	<u>(50)</u>

Анализ на чувствителността на финансовите инструменти с фиксирана доходност

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност чрез печалби и загуби и Дружеството не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджингови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджингово отчитане. Поради това промяна на лихвените проценти към датата на отчета не би засегнала печалбите и загубите.

Анализ на чувствителността на финансовите инструменти с плаваща доходност

Промяна от 1% в лихвените нива към отчетната дата не би променила печалби и загуби предвид стойността на финансовите пасиви по-горе.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

20 Финансови инструменти, продължение

Справедливи стойности в сравнение с отчетните стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, както и техните отчетни стойности в отчета за финансовото състояние са представени както следва:

В хиляди лева	31 декември 2011		31 декември 2010	
	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
Търговски и други вземания	6,979	6,979	6,983	6,983
Пари и парични еквиваленти	6	6	1,933	1,933
Финансов лизинг	(41)	(41)	(50)	(50)
Търговски и други задължения	(72)	(72)	(71)	(71)
Заеми	(212)	(212)	(1,904)	(1,904)
	<u>6,660</u>	<u>6,660</u>	<u>6,891</u>	<u>6,891</u>

21 Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

През 2011 г. Дружеството е извършило сделки със следните свързани лица:

Наименование на свързаните лица	Вид на Сделката	Обем хил. лв.	Неуредено вземане хил. лв.	Неуредено задължение хил. лв.
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – основен акционер	Получени плащания по дългосрочно вземане	-	6,977	-
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – основен акционер	Изплатен краткосрочен заем	567	-	-
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – основен акционер	Начислени лихви	(6)	-	-
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – основен акционер	Изплатени лихви	6	-	-
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Получен краткосрочен заем	(351)	-	(38)
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Начислени лихви	(45)	-	(82)
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Изплатени лихви	42	-	-
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Изплатен краткосрочен заем	1,486	-	-
Бляк Сий Инвестмънт Тръст Мениджмънт ЕООД - Дружеството под общ контрол	Приход от наем	2	-	-
Общо:		<u>1,701</u>	<u>6,977</u>	<u>(120)</u>

През 2011 г., Дружеството е получило краткосрочни лихвени заеми от свързани лица на стойност 351 хил. лева. Към 31 декември 2011 г., непогасената част от заемите възлиза на 38 хил. лева главница и 82 хил. лева начислени лихви.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

21 Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

През 2010 г. Дружеството е извършило сделки със следните свързани лица:

Наименование на свързаните лица	Вид на Сделката	Обем хил. лв.	Неуредено вземане хил. лв.	Неуредено задължение хил. лв.
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – основен акционер	Получени плащания по дългосрочно вземане	(988)	6,977	-
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Получен краткосрочен заем	(1,170)	-	(1,170)
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Начислени лихви	(65)	-	(79)
Бляк Сий Инвестмънт Тръст АД – Дружеството под общ контрол	Изплатен краткосрочен заем	671	-	(3)
Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитед – основен акционер	Получен краткосрочен заем	(567)	-	(567)
Общо:		<u>(2,119)</u>	<u>6,977</u>	<u>(1,819)</u>

През 2010 г., Дружеството е получило краткосрочни лихвени заеми от свързани лица на стойност 1,737 хил. лева. Към 31 декември 2010 г., непогасената част от заемите възлиза на 1,740 хил. лева главница и 79 хил. лева начислени лихви.

Възнагражденията на ключов управленския персонал през годината са както следва:

В хиляди лева	2011	2010
Краткосрочни доходи	36	66
Общо	<u>36</u>	<u>66</u>

22 Събития след датата на отчета

Няма настъпили съществени събития след датата на изготвяне на годишния финансов отчет, които подлежат на корекция или оповестяване.



КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст“ АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 32 финансов отчет на „Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст“ АД („Дружеството“), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или 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.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето квалифицирано одиторско мнение.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Така, както е посочено в бележка 3.5 към финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2011 година, материалните запаси с балансова стойност в размер на 30,781 хил. лв. (31 декември 2010 година: 30,781 хил. лв.) са представени по по-ниската цена на придобиване и нетна реализуема стойност. На нас не ни бяха предоставени достатъчни и подходящи доказателства относно оценката на Ръководството на нетната реализуема стойност на материалните запаси към тази дата. Ние не бяхме в състояние да се убедим в оценката на материалните запаси към 31 декември 2011 година чрез прилагане на други одит процедури. Следователно ние не бяхме в състояние да определим дали някакви корекции биха били необходими по отношение на стойността на материалните запаси, другите разходи, разходите за данъци, неразпределената печалба и текущата загуба за годината, завършваща на 31 декември 2011 година. Нашият одиторски доклад върху финансовия отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2010 година, издаден на 6 юни 2011 година, изразява сходно ограничение.

Квалифицирано мнение

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския Съюз.

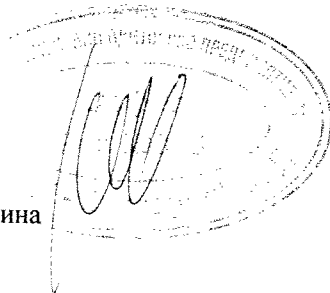
Доклад по други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2011 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Изпълнителните директори на Дружеството на 18 юни 2012 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Маргарита Голева
Управител

КПМГ България ООД
София, 06 юли 2012 година



Цветелина Колева
Регистриран одитор