

*ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014 ГОДИНА*

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИА ЛОХОЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

| 31 декември 2014 | 31 декември 2013 | млн. лв. | млн. лв. |
|------------------|------------------|----------|----------|
| 1                | 4                | (81)     | (81)     |
| 2                | 3                | (12)     | (6)      |
| 3                | 4                | (351)    | (351)    |
| 4                | 7                | (2)      | (2)      |
| 5                | 8                | -        | -        |
| 6                | 5                | (367)    | (367)    |
| 7                | 6                | -        | -        |
| 8                | 5                | (367)    | (367)    |
| 9                | 5                | (367)    | (367)    |
| 10               | 7                | (0.01)   | (0.56)   |
| 11               | 7                | -        | -        |
| 12               | 7                | -        | -        |
| 13               | 7                | -        | -        |
| 14               | 7                | -        | -        |
| 15               | 7                | -        | -        |
| 16               | 7                | -        | -        |
| 17               | 7                | -        | -        |
| 18               | 7                | -        | -        |
| 19               | 7                | -        | -        |
| 20               | 7                | -        | -        |
| 21               | 7                | -        | -        |
| 22               | 7                | -        | -        |
| 23               | 7                | -        | -        |
| 24               | 7                | -        | -        |
| 25               | 7                | -        | -        |
| 26               | 7                | -        | -        |
| 27               | 7                | -        | -        |
| 28               | 7                | -        | -        |
| 29               | 7                | -        | -        |
| 30               | 7                | -        | -        |
| 31               | 7                | -        | -        |
| 32               | 7                | -        | -        |
| 33               | 7                | -        | -        |
| 34               | 7                | -        | -        |
| 35               | 7                | -        | -        |
| 36               | 7                | -        | -        |
| 37               | 7                | -        | -        |
| 38               | 7                | -        | -        |
| 39               | 7                | -        | -        |
| 40               | 7                | -        | -        |
| 41               | 7                | -        | -        |
| 42               | 7                | -        | -        |
| 43               | 7                | -        | -        |
| 44               | 7                | -        | -        |
| 45               | 7                | -        | -        |
| 46               | 7                | -        | -        |
| 47               | 7                | -        | -        |
| 48               | 7                | -        | -        |
| 49               | 7                | -        | -        |
| 50               | 7                | -        | -        |
| 51               | 7                | -        | -        |
| 52               | 7                | -        | -        |
| 53               | 7                | -        | -        |
| 54               | 7                | -        | -        |
| 55               | 7                | -        | -        |
| 56               | 7                | -        | -        |
| 57               | 7                | -        | -        |
| 58               | 7                | -        | -        |
| 59               | 7                | -        | -        |
| 60               | 7                | -        | -        |
| 61               | 7                | -        | -        |
| 62               | 7                | -        | -        |
| 63               | 7                | -        | -        |
| 64               | 7                | -        | -        |
| 65               | 7                | -        | -        |
| 66               | 7                | -        | -        |
| 67               | 7                | -        | -        |
| 68               | 7                | -        | -        |
| 69               | 7                | -        | -        |
| 70               | 7                | -        | -        |
| 71               | 7                | -        | -        |
| 72               | 7                | -        | -        |
| 73               | 7                | -        | -        |
| 74               | 7                | -        | -        |
| 75               | 7                | -        | -        |
| 76               | 7                | -        | -        |
| 77               | 7                | -        | -        |
| 78               | 7                | -        | -        |
| 79               | 7                | -        | -        |
| 80               | 7                | -        | -        |
| 81               | 7                | -        | -        |
| 82               | 7                | -        | -        |
| 83               | 7                | -        | -        |
| 84               | 7                | -        | -        |
| 85               | 7                | -        | -        |
| 86               | 7                | -        | -        |
| 87               | 7                | -        | -        |
| 88               | 7                | -        | -        |
| 89               | 7                | -        | -        |
| 90               | 7                | -        | -        |
| 91               | 7                | -        | -        |
| 92               | 7                | -        | -        |
| 93               | 7                | -        | -        |
| 94               | 7                | -        | -        |
| 95               | 7                | -        | -        |
| 96               | 7                | -        | -        |
| 97               | 7                | -        | -        |
| 98               | 7                | -        | -        |
| 99               | 7                | -        | -        |
| 100              | 7                | -        | -        |

Този финансов отчет е одобрен от управителния съвет на Плат Естлит - Поморне АКЦИИ от:

Иван Кръстев  
Исполнителен директор

05 март 2015 година



Плат Естлит - Поморне АКЦИИ

Ирина Петрова  
Исполнителен директор



Всичките от страни 17 до страни 34 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет.



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕТА В КАПИТАЛА  
за отчетната периодичност на 31 декември 2014

| Общо    | Партньорна | Счетовод | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
|---------|------------|----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| мл. лв. | мл. лв.    | мл. лв.  | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| 828     | 178        | 650      | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| (367)   | (367)      | -        | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| (367)   | (367)      | -        | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| 461     | (189)      | 650      | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| (15)    | (15)       | -        | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| (15)    | (15)       | -        | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |
| 486     | (194)      | 650      | Частта на 1 януари 2013 година | Частта на 31 декември 2013 година | Частта на 31 декември 2014 година |

Този финансов отчет е одобрен от място на Ръководител - Поморни АЖИО:

Минчо Стоев  
Изпълнителен директор

05 март 2015 година



Приватна Финансова Компания ООД  
Ренов Група Ентити  
21 март 2015 година



Безспорно от страна на Ръководител на Ренов Група Ентити  
финансов отчет

ОУЧЕТ ЗА НАРЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2014

| Нарчни потоци от основната дейност   | 31 декември 2014 | 31 декември 2013 |
|--|------------------|------------------|
| Изпълнение (изпълнение) към контрагентите, ако ИТ и други възстановени изтеглени от бюджета, възв. | (17)             | (12)             |
| Изпълнение, свързани с паразити  | (13)             | (2)              |
| Изпълнение: разходи от основната дейност   | (110)            | (54)             |
| Нарчни потоци от финансовата дейност   | (2)              | (2)              |
| Изпълнение: приходи от финансовата дейност   | (2)              | (2)              |
| Изпълнение: приходи от основната дейност   | (142)            | (152)            |
| Нарчни потоци в цялост на годината   | 158              | 6                |
| Нарчни потоци в спад на годината (включително обезскаля)   | 16               | 158              |

Тези финансови отчети са одобрени от името на Ръководител - Поморне АУСНП от:

Минчо Славов  
 Нарчнителен директор

ATA Kongyat OOD  
 Главен счетоводител



05 март 2015 година

Ирминева Олторска Компания ООД  
 Регистратор



Безплатно от страна 17 до 19 години. За всяка година част от възвращенето на тези финансови отчети)

*КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2014 ГОДИНА*

*БЕЛЕЖКИ*



**1. Правен статут**

Риал Естейт – Поморие АДСИЦ (Дружеството), с предишно наименование Ефектен Унд Финанс – имоти АДСИЦ, е регистрирано в СТС през 2007 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни Врхъ 43. Основен акционер в Дружеството е Митко Василев Сръб (вж също Бележка 12).

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобряния в тях, с цел предоставяне на им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от Съвета на директорите на 05 март 2015.

**2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи**

**2.1. Общи положения**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРММСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 31 декември 2014 година.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на историческата цена.

**2.2. Прилагане на нови и ревизиран МСФО**

**2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период**

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти, включително всички прозвизначи от тях промени в други стандарти, с дата на първоначално прилагане 1 януари 2014 година:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети в сила от началната дата на годината, започваща на или след 1 януари 2014 година. МСФО 10 няма съществен ефект върху финансовия отчет.
- МСФО 11 Съвместни предприятия, в сила от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. МСФО 11 няма съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като дружеството не участва в съвместни предприятия.
- МСФО 12 Очевестяване на дялови участия в други предприятия в сила от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. При първоначалното му прилагане, МСФО 12 няма съществен ефект върху нивото на оповестяване във финансовия отчет.
- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) в сила от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Промените в стандарта нямат съществен ефект върху финансовия отчет.

**2.2.1. Стандарти и разяснения, влезли в сила и приложени през текущия отчетен период (подробен)**

- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011), който заменя МСС 28 (2008), в сила от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Промените в стандарта нямат съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия, които биха били засегнати от промените.
- Промени в МСС 32 *Компенсация на финансови активи и финансови пасиви*, в сила от началната дата на финансовата година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Промените нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага компенсация за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – *Инвестиционни предприятия*, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Промените нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не отговаря на определението за инвестиционно предприятие.
- Промени в МСС 36 – *Оновяване на възстановяемата сума за нефинансови активи*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. МСС 36 няма съществен ефект върху нивото на оповестяване във финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новията на деривати и продължителна на отчитането на хеджирания*, в сила от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Промените нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага хеджиране.
- КРМСФО 21 – *Намози* в сила за годишни периоди започващи на или след 17 юни 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането е ретроспективно.

Приемането на тези изменения на съществувашите стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

**2.2.2. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

*Следните стандарти, изменения на стандарти и разяснения са приети от Европейската комисия към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:*

- *Годишни подобрения в МСФО Период 2011-2013 - МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 - в сила от 1 юли 2014 година, по-ранното прилагане е разрешено.*

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти преди датата на визването им в сила. Ръководството очаква приемането на тези стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

*Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) които все още не са приети от Европейската комисия:*



2.2.2. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) които все още не са приети от Европейската комисия:

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

- МСФО 9 Финансови инструменти - в сила от 1 януари 2018 година, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- МСФО 14 Регулаторни разпоредби на суми - в сила за първа година на съставяне на финансов отчет започваща на или след 1 януари 2016 година, по-ранното прилагане е разрешено.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти - в сила от 1 януари 2017 година, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСС 1 Инвентара за оповестяване - в сила от 1 януари 2016 година, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСФО 10 и МСС 28: Продажба или аорт на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие - в сила от 1 януари 2016 година, ще се прилага проспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСС 27 – Метод на собствената капитал и самостоятелни финансови отчети - в сила от 1 януари 2016 година, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСС 16 и МСС 41 – Подходящи растения - в сила от 1 януари 2016 година, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСС 16 и МСС 38 – Пояснение за допустимите методи за амортизация - в сила от 1 януари 2016 година, ще се прилага проспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСФО 11 – Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности - в сила от 1 януари 2016 година, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСС 19 – Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители - в сила от 1 юли 2014 година, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСФО 19 – Изменения за допустимите методи за амортизация - в сила от 1 юли 2016 година, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСФО 2010-2012: МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 24 - в сила от 1 юли 2014 година, по-ранното прилагане е разрешено.
- Промени в МСФО 2012-2014 - МСФО 5, МСФО 7, МСС 9, МСС 34 - в сила от 1 юли 2016 година, по-ранното прилагане е разрешено.

Ръководството очаква тези стандарти да не окажат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

### 2.3. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящите финансови отчети са изготвени в хилъди лева.

### 2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящите финансови отчети.

### 2.5. Решки в периодни отчетни периоди

Решки в периодни периоди са пропуски, неточности или несъответствия във финансовите отчети на Дружеството за периодни периоди, възникващи в резултат на пропусната или неправилно използвана надлъжна информация, която е била налична към момента на одобрение за издаване на финансовия отчет или такава, за която се предполага, че е било възможно да бъде получена и използвана при изготвянето и представянето на този отчет. Решки в периодни периоди могат да възникнат при признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовия отчет. Те се копират ретроспективно като се преизчислява сравнителната информация или началните салда на активите, пасивите и капиталта (в случаите, когато са възникнали през периодни периоди, за които не е представена информация във финансовия отчет). Корекцията се отразява в първия финансов отчет одобрен за издаване след откриването им, като в тях се представя и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

### 3. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход

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

Имотите, машините, съоръженията и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезпечки (вж също бележка 3.3).

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържа съществени компоненти с различна продължителност на ползван живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.



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

Последващи разходи, включително извършени за замаяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини и съоръжения. Преносната стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.

Амортизациите се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в печалбата или загубата за текущия период.

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакваната и действителна приблизителна оценка, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политики, промени в счетоводните промени и счетоводните приблизителни оценки и сметки*.

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Нематериални активи, държани за продажба и прехвърляне в дебитосни или датата на отписването му*.

Не се начисляват амортизации на земи, активите в процес на изграждане и напълно амортизираните активи.

### 3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (вж също бележка 3.3).

Амортизациите на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезен им живот, като последователно се прилага линейният метод.

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакваната и действителна приблизителна оценка, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политики, промени в счетоводните промени и счетоводните приблизителни оценки и сметки*.

### 3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, нематериалните активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единницата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

### 3.3. Обезценка на имоти, машини, автомобили, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти (подлъжжение)

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в печалбата или загубата, освен ако активът се счита по преоценена стойност. В този случай загубата от обезценка се отразява като намаление на преоценъчния резерв.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в прелходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадена актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата.

### 3.4. Материални запаси

Материалните запаси са представени по по-ниската от цената на придобиване и нетната им реализуема стойност. Цената на придобиване включва покупната цена, транспортните разходи, митническите такси, акциза и други подобни. Нетната реализуема стойност е предпологателната продажна цена, намалена с приблизителните разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

### 3.5. Финансови инструменти

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

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

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвеститции, държани до падеж; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние.



### 3.5. Финансови инструменти (продължение)

Финансов актив или пасив е класифициран като държан за търгуване, когато е придобит главно с намерение да бъде продаден или закупен обратно в близко бъдеще или е деривативен инструмент. В тази категория дължеството класифицира опционните и фючърсните контракти, сключени на междинародни борсови пазари.

### 3.6. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени спорове за уреждане, които не се котираат на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на дължеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми (кредитни карти), търговски и други вземания и парични средства.

#### 3.6.1. Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност дължникът да изпадне в ликвидация и други (виж също бележка 3.6.5).

#### 3.6.2. Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

#### 3.6.3. Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни финансови инструменти, неklasифицирани в приходните категории. Според намеренията и възможностите на ръководството да ги реализира в дългосрочен план или в рамките на едногодишен период, в отчета за финансовото състояние на дължеството се посочват като дългосрочни или краткосрочни финансови инвестиции и включват инвестиции в дъщерни, асоциирани дължества и малцинствени участия.

В съответствие с изискванията на МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия*, дължеството е възприето да отчита инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия като приета МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*.

Редовните покупки и продажби на финансови активи на разположение за продажба се признават на дата на тъгуване – датата на сделката, на която дължеството се ангажира да закупи или продаде актива. След първоначалното им признаване финансовите активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност към датата на изготвяне на финансовите отчети като всяка разлика до тази стойност се признава в другия всеобхватен доход. При последваща продажба или обезценка на финансови активи на разположение за продажба, акмулираните разлики от корекциите до справедлива стойност се признават в печалбата или загубата.



### 3.6.4. Финансови активи на разположение за продажба (продължение)

Справедливата цена на финансовите активи, за които съществува борсова цена на активен пазар се определя на база на борсовите котировки, валидни към края на отчетния период. Финансовите активи, за които не съществува борсова цена на активен пазар и чието справедлива стойност не може да бъде надлежно определена, след първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуална загуба от обезценка (виж също Бележка 3.6.5).

### 3.6.5. Обезценка на финансови активи

Към края на отчетния период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи от справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

При установяване наличното на такъв признак за активите отчитани по цена на придобиване, загубата от обезценка се определя като разлика между преоснатата стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

Когато след в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат в друг всеобхватен доход и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба от обезценка, изчислена като разлика между цената на придобиване и текущата справедлива стойност, се признава в печалбата или загубата, дори ако финансовият актив не е отписан. Загубите от обезценка, признати за капиталови инструменти на разположение за продажба, не могат да бъдат възстановени в печалбата или загубата.

Загубата от обезценка на инвестициите, държани до пазаж, преоснатите кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между преоснатата стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановяемата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

### 3.6.6. Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми.

### Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

**3.6.6. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължение)**

**Задължения по лихвени заеми**

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на пазар в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третираат получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да уговаря или потасква заема в рамките на предвидения договорен лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на трансакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив. При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, трансакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

**3.6.7. Основен капитал**

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

**3.7. Данък върху дохода**

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовите отчети. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив и нетовата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики 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.



**3.7. Данък върху дохода (продължение)**

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполатаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка с операции или събитие, което е признато, в същия или друг период, извън печалбата или загубата в друг всеобхватен доход или директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на друг всеобхватен доход или собствен капитал, без да намнява отражение в печалбата или загубата.

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

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

**3.8. Признаване на приходи и разходи**

**3.8.1. Приходи от продажба на стоки, услуги и други приходи**

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

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаградение, намалено със сумата на всички преоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Приходите от продажба на стоки и продукция се признават, когато:

- Значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките или продукцията са прехвърлени на купувача;
- Дружеството не е запазило продължавашо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки (продукция);
- Вероятно е в резултат на сделката Дружеството да получи икономически изгоди;
- Приходите и разходите пряко свързани със сделката могат да бъдат надеждно оценени.

Когато резултатът от сделката за преоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само до тогава, доколкото направените разходи са възстановими.

**3.8.1. Приходи от продажба на стоки, услуги и други приходи (продължение)**

Печатбата (загубата) от продажбата на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и материали се представя като други приходи (разходи).

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

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната трансакция в размер на разликата му справедливата стойност на полученя и преносната стойност на разменения актив.

**3.8.2. Приходи и разходи за такси и комисионни**

Таксите и комисионните се признават на принципа на начисляването, след като се извърши съответната услуга. Приходите от комисионни за телене на парични средства в брой и при внасяне на парични средства, както и текущите напомнителни такси за забавени плащания, начислени в съответствие с изискванията на договорите, се признават при извършване на съответната трансакция.

**3.8.3. Финансови приходи и разходи**

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за които процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предаването му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дялово участие се признават, когато се установи правото на дължеството да получи този приход.

**3.9. Лизинг**

**3.9.1. Финансов лизинг**

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото дължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на дължеството като дължение по финансов лизинг.



### 3.9. Лизинг (продажбение)

#### 3.9.1. Финансов лизинг (продажбение)

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

За целите на представянето на финансовите инструменти по категории, определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, задължението по финансов лизинг се класифицира в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

#### 3.9.2. Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

#### 3.9.3. Продажба с обратен лизинг

Сделката за продажба с обратен лизинг е свързана с продажбата на актив и обратното наемане на същия актив. Съговорният третиран на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор и от същността на сделката.

Ако обратният лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за достъпване на финансиране от лизингодателя на лизингодателя, като активът се явява обезпечение. Ако съгласно условията на договора за финансов лизинг няма промяна в правата за използване на актива от продавача/лизингодателя преди и след сделката, то тя е извън обхвата на МСС 17 *Лизинг* и по същество представлява финансиране. В този случай, получените постъпления от сделката се представят като задължения по лихвени заеми в отчета за финансовото състояние, а извършените от лизингодателя преки разходи по сделката се разпределят за периода на лизинговия договор.



4. Разходи за външни услуги

|   | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|---|---------------------|---------------------|
|   | хил. лв.            | хил. лв.            |
| Таки Комисия по финансов надзор и Централен депозитар | 3                   | 3                   |
| Счетоводни услуги                                     | 4                   | 4                   |
| Одит  | -                   | 1                   |
| Други разходи   | 2                   | -                   |
|   | <u>9</u>            | <u>8</u>            |

5. Разходи за персонала

|                                | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                | хил. лв.            | хил. лв.            |
| Вънтражкдени                   | 10                  | 5                   |
| Социални осигуровки и надбавки | 2                   | 1                   |
|                                | <u>12</u>           | <u>6</u>            |

6. Разходи за обезпечка

|                                    | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                    | хил. лв.            | хил. лв.            |
| Обезпечка на вземания от неустойки | -                   | (351)               |
|                                    | <u>-</u>            | <u>(351)</u>        |

7. Финансови разходи

|   | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|---|---------------------|---------------------|
|   | хил. лв.            | хил. лв.            |
| Финансови разходи                                   | (2)                 | (2)                 |
| Банкови такси, комисионни и други финансови разходи | (2)                 | (2)                 |
|   | <u>(2)</u>          | <u>(2)</u>          |

8. Финансови приходи

Финансовите приходи на дружеството представляват начислени лихви за забава във връзка с присъдени суми по Частно гражданско дело срещу контрагент и издаден Изпълнителен лист.

9. Данъчно облагане

Съоставката между сътоводната загуба и приход от данък, както и изчислената на ефективния данъчен процент към 31 декември 2014 и 2013 година са представени в следната таблица:

|  | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|--|---------------------|---------------------|
| Сътоводна загуба   | (5)                 | (367)               |
| Приложима данъчна ставка   | 10%                 | 10%                 |
| Приход от данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка                               | -                   | -                   |
| Данъчен ефект от непризнат през текущата година данъчен актив, възникнал през текущия период | -                   | -                   |
| Приход от данък  | -                   | -                   |
| <b>Ефективна данъчна ставка</b>  | -                   | -                   |

Към 31 декември 2014 година Ръководството на Дружеството прави преглед на възстановимостта на приспадащи се данъчни временни разлики, формирани данъчни активи. В следствие на този преглед Дружеството преценява, че е възможно да не реализира достатъчно облагаеми печалби в близко бъдеще, срещу които да ги приспада, в резултат на което не признава данъчен актив върху приспадащи се временни разлики.

10. Търговски и други вземания

|                                    | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Предоставени аванси                | 125                 | 304                 |
| Вземания от неустойки              | 351                 | 351                 |
| Обезценка на вземания от неустойки | (351)               | (351)               |
| Вземания от неустойки, нетно       | -                   | -                   |
| Присъдени вземания (вкл. лихви)    | 374                 | -                   |
|                                    | 499                 | 304                 |

11. Парични средства

|                                    | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Парични средства по банкови сметки | 16                  | 158                 |

12. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за рестрация. Внесенят напълно основен капитал, в размер на 650 хил. лв., е разпределен в 650,000 броя поименни акции всяка с номинална стойност от 1 лв.

Към края на отчетния период акционерите в дружеството са:

| Акционер           | 31 декември 2014 | 31 декември 2013 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Митко Василев Сбев | 99,99%           | 99,99%           |
| Узунджовска 21 АД  | 0,01%            | 0,01%            |
|                    | 100,00%          | 100,00%          |

13. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислен на база на нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции в обръщение през отчетния период.

| Среднопретеглен брой акции | 31 декември 2014 | 31 декември 2013 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Загуба в хил. лв.          | 650,000          | 650,000          |
| Загуба на акция (лева)     | (0.01)           | (0.56)           |

14. Финансови инструменти и управление на рисковете

Преносите стойности на активите и пасивите към 31 декември 2014 и 2013 година по категориите определени в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са представени в следните таблици:

| 31 декември 2014,          |                                      | 31 декември 2013,          |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| хил. лв.                   | Бел. Предоставени кредити и вземания | хил. лв.                   | Бел. Предоставени кредити и вземания |
| 499                        | 10                                   | 304                        | 10                                   |
| 16                         | 11                                   | 158                        | 11                                   |
| Общо                       |                                      | Общо                       |                                      |
| 515                        |                                      | 462                        |                                      |
| Търговски и други вземания |                                      | Търговски и други вземания |                                      |
| Парични средства           |                                      | Парични средства           |                                      |
| 499                        |                                      | 304                        |                                      |
| 16                         |                                      | 158                        |                                      |
| Общо                       |                                      | Общо                       |                                      |
| 515                        |                                      | 462                        |                                      |



#### 14. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управление на тези рискове, както и за и управление на капитала.

##### Пазарен риск

Пазарният риск е рискът спроведливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се появи като валутен, лихвен или друг ценови риск.

##### Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск, тъй като част от получените заемни средства са с променлив лихвен процент, договорен като базисна лихва завишена с определена надбавка.

##### Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задълженията си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заемни средства. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.

Преносната стойност на финансовите активи, нетно от загубите от обезценки, представя в максимална степен кредитния риск, на който Дружеството е изложено.

##### Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, когато тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране на наличност на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

##### Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверие на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството наоблажава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към копиран собствен капитал. Нетният дълг включва както дългосрочните и краткосрочните лихвени заемни средства от невярзани лица, така и дългосрочните и краткосрочните задължения по финансов лизинг, намалени с паричните средства. Основният капитал, резервите, натрупаната печалба, както и получените заемни средства от Дружеството-майка формират копиран собствен капитал на Дружеството.

**14. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)**

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности (проекти, бизнес сегменти). Поддржането и копирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи (проекти), в които се инвестира.

Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; емитиране или обратно изкупуване на емитирани капиталови и дългови инструменти; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост; рефинансиране на дълга, чрез издаване на инструменти с по-дълъг матуритет и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

В съответствие с разпоредбите на ЗДДСИП и устава на Дружеството финансирането на инвестиционната дейност се извършва чрез:

- Собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- Издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжки;
- Банкови кредити, предназначени за придобиване на активи;
- Банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви по издадените от Дружеството дългови ценни книжки. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20 % от балансовата стойност на активите на Дружеството.

Средствата, привлечени по реда на последните три точки по-горе не могат в нито един момент да надвишават сто пъти капитала на Дружеството.