

РИАЛ ЕСТЕЙТ – ПОМОРИЕ АДСИЦ

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА**

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....</i>	<i>3 СТР.</i>
<i>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....</i>	<i>9 СТР.</i>
<i>ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА.....</i>	<i>12 СТР.</i>
<i>БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.....</i>	<i>17 СТР.</i>

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ" АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД за

дейността на „РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ" АДСИЦ за 2013 година

Преглед на дейността

„РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ" АДСИЦ е създадено с решение № 1 от 10.05.2007 г. на Софийски градски съд по ф.дело № 7110/2007 г. под името „Ефектен унд Финанц – Имоти" АДСИЦ. Седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, бул. „Черни връх" № 43. Дружеството е публично по ЗППЦК

„РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ" АДСИЦ извършва дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строеж и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им (секюритизация на недвижими имоти).

Капиталът на Дружеството е в размер на 650,000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева. Капиталът е разпределен в 650,000 /шестстотин и петдесет хиляди/ броя обикновени безналични акции с номинална стойност по 1 /един/ лев всяка една.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Разпределението на капитала е както следва:

- МИТКО ВАСИЛЕВ СЪБЕВ – 99.99%, равняващи се на 649 998 лв.
- „УЗУНДЖОВСКА 12" ЕАД – 0.01%, равняващи се на 2 лв.

1. Дружеството се управлява от Съвет на директорите и Изпълнителен директор.

„Риал Естейт - Поморие" АДСИЦ е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Изпълнителен директор на Дружеството е Митко Василев Събев. Структура на Съвета на директорите на „Риал Естейт - Поморие" АДСИЦ има следния състав:

- Митко Василев Събев - председател на СД и Изпълнителен директор;
- „Петрол Холдинг" АД - член на СД;
- Тони Стефанов Ранков – член на СД;

2. Член на Съвета на директорите може да придобива акции на дружеството, както всеки друг потенциален инвеститор.

3. Участия на членовете на СД в управителните, контролните органи на други дружества и притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

3.1. Участия на членовете на СД в управителните, контролните органи на други дружества:

Митко Василев Събев участва в управителните органи, контролните органи на:

- Председател на Надзорен съвет на **Петрол АД**;
- Председател на Съвет на директорите на **Транс Оператор АД**;
- Управител на **Рос Ойл ЕООД**;
- Член на Съвет на директорите на **Спортелит ЕАД**;
- Управител на **ГД по ЗЗД Балкански Нефтен Консорциум**;
- Член на Съвет на директорите на **Елит Петрол АД**;
- Член на Съвет на директорите на **Транскарт Пеймънт Сървисиз ЕАД**;
- Председател на Съвета на директорите на **ПСФК Черноморец Бургас АД**;
- Председател на Съвета на директорите на **Бутилираща компания Извор АД**;
- Председател на Съвета на директорите на **Риал Естейт – Поморие АДСИЦ**;
- Член на Съвета на директорите на **Федерал България Мениджмънт АД**;
- Управител на **Проинвест МС ООД**;

„Петрол Холдинг“ АД участва в управителните органи, контролните органи на:

- Член на Съвета на директорите на **СОККРАТ ЕАД**;
- Член на Съвета на директорите на **Транс Оператор АД**;
- Председател на Съвета на директорите на **Трансинвестмънт АДСИЦ**;
- Председател на Съвета на директорите на **Рекс Лото АД**;
- Член на Съвета на директорите на **Тема Нюз АД**;
- Член на Съвета на директорите на **Транс Телеком АД**;
- Председател на Съвета на директорите на **Транскарт АД**;
- Член на Съвета на директорите на **Транскарт Пеймънт Сървисиз ЕАД**;
- Член на Съвета на директорите на **Риал Естейт – Поморие АДСИЦ**;
- Член на Съвета на директорите на **Бутилираща компания Извор АД**;

Тони Стефанов Ранков е:

- Управител на **„Ертранс“ ЕООД**;
- Член на Съвета на директорите на **Риал Естейт – Поморие АДСИЦ**

3.2. Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

Митко Василев Събев притежава:

- 47,5% от капитала на **Петрол Холдинг АД**
- 100% от капитала на **Спортелит ЕАД**
- 49% от капитала на **Проинвест МС ООД**

Към 31.12.2013 г. Митко Василев Събев - председател на СД и Изпълнителен директор притежава 649 998 акции в „Риал Естейт – Поморие“ АДСИЦ, които представляват 99,99% от капитала на Дружеството.

„Петрол холдинг“ АД притежава:

- 100% от капитала на „Рос Ойл“ ЕООД
- 100% от капитала на „Формамер“ ЕООД
- 100% от капитала на „Ню-Ко Загора“ ЕООД
- 100% от капитала на „Петрол Трейд“ ЕООД
- 100% от капитала на „Нафтекс Трейд“ ЕООД
- 100% от капитала на „Вратцата“ ЕООД
- 100% от капитала на „Петрол Карт Сервиз“ ЕООД
- 40% от капитала на „Петрол Инженеринг“ АД
- 99,99% от капитала на „Транс Оператор“ АД
- 98% от капитала на „Трансат“ АД
- 50% от капитала на „Транс Телеком“ АД
- 100% от капитала на „Интерхотел България Бургас“ ЕООД
- 100% от капитала на „Ей Ел Джи“ ЕООД
- 99,998% от капитала на „Бутилираща Компания Извор“ АД
- 100% от капитала на „Варна Бизнес Сървисиз“ ЕООД
- 69% от капитала на „Извор“ ООД (в ликвидация)
- 49,99% от капитала на „Транскарт“ АД
- 76,97% от капитала на „Трансинвестмънт“ АДСИЦ
- 100% от капитала на „Тема Спорт“ ЕООД
- 100% от капитала на „Еър Лазур – Дженерал Авиейшън“ ЕООД
- 100% от капитала на „Соккрат“ ЕАД
- 99,98% от капитала на „Бляк Сенд Ризорт“ АД
- 49% от капитала на „Рекс лото“ АД
- 100% от капитала на „Транскарт Пеймънт Сървисиз“ ЕАД
- 90% от капитала на „Федерал България Мениджмънт“ АД
- 50% от капитала на „ПСФК Черноморец Бургас“ АД
- 100 % от капитала на „Бългериън Роуз Гардънс“ ЕООД
- 100 % от капитала на „Франсис Резидънс“ ЕООД
- 100 % от капитала на „Нафтекс Сторидж“ ЕООД
- 100 % от капитала на „Уил Сии България“ ЕООД
- 50% от капитала на „ПетроАлианс Трейдинг“ ООД

4.Извършени разходи и приходи

През 2013 г. извършените разходи в размер на 367 хил.лв. Разходи в размер на 16 хил.лв са свързани основно с управлението на дружеството, а останалите 351 хил.лв. представляват разходи за обезценка на вземания от неустойки. Дружеството не е реализирало приходи и приключва финансовата 2013 година със загуба в размер на 367 хил.лв.

5.Събития след датата на която е изготвен финансовия отчет:

След датата на която е изготвен финансовия отчет няма настъпили събития, от съществено значение за дружеството.

6.Клонове на “Риал Естейт - Поморие” АДСИЦ.

“Риал Естейт - Поморие” АДСИЦ няма клонове.

7. Научноизследователска и развойна дейност.

“Риал Естейт - Поморие” АДСИЦ не извършва подобна дейност.

8. Притежавани собствени акции.

Дружеството не притежава собствени акции.

9. Използвани финансови инструменти

Дружеството не е използвало финансови инструменти.

10. Информация за сключени договори по чл. 240 б от ТЗ.

През 2013 г. дружеството не е сключвало договори, които излизат извън обичайната му дейност с членове на Съвета на директорите на Дружеството или други свързани с тях лица или такива, които са сключени на цени, отклоняващи се от пазарните условия.

11. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, дружеството не е страна по съдебни и арбитражни дела.

12. Дружеството няма получени заеми и не е предоставяло заеми.

13. Корпоративно управление

През изминалата 2013 година Съветът на директорите, както и Директорът за връзки с инвеститорите се придържат стриктно към изискванията и сроковете за подаване на необходимата информация на обществеността. Редовно се предоставя цялата изисквана информация във връзка с ЗППЦК, Закона за счетоводството и всички останали нормативни актове и наредби, свързани с дейността на дружеството. През отчетния период Дружеството предоставя надлежно всички тримесечни отчети в Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и пред обществеността. Своевременно са предоставени материали за проведените заседания на Общото събрание на акционерите, както и протоколи с решенията от тях. Регулаторните органи са уведомявани и в посочените от закона срокове за настъпили промени в състава на Съвета на директорите, начина на представляване и промяната на лицата упражняващи контрол върху Дружеството. През периода има изменения и допълнения в устава на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ, във връзка с настъпилите промени в ЗППЦК.

В Риал Естейт – Поморие АДСИЦ се прилагат редица практики за улеснение на акционерите, които желаят да участват ефективно в работата на общите събрания чрез:

- Провеждане на Общи събрания на акционерите, позволяващи еднакво третиране на всички акционери (независимо от притежавания от тях брой акции);
- СД на Дружеството прави всичко необходимо, за да осъществи гласуване, което е разбираемо и лесно, в материалите за всяко събрание се поместват предложенията за решения;
- Акционерите се уведомяват своевременно за правилата, включително и процедурата по гласуване като в поканата винаги се посочват, лицата имащи право на глас в Общото събрание;

- Акционерите разполагат с достатъчна и навременна информация относно датата, мястото и дневния ред, както и с пълна информация за обсъжданите въпроси на тези събрания – материалите са общо достъпни в КФН, БФБ и самото дружество веднага след публикуване на поканата. През изминалата 2013 година Риал Естейт – Поморие АДСИЦ е предоставило поканите за свикване на ОСА за публикуване в Търговския регистър.

През 2014 година не се предвижда да бъдат извършвани промени в програмата за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление с цел подобряване прилагането и в Дружеството.

Риал Естейт – Поморие АДСИЦ разпространява информация към обществеността, чрез страницата на Investor BG - www.bull.investor.bg. Предвид гореизложеното СД на компанията счита, че е създал всички необходими предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

Изпълнителен директор:


/Митко Събев/


ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Акционерите на
Риал Естейт – Поморие АДСИЦ
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Риал Естейт - Поморие АДСИЦ** (Дружеството), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за измененията в капитала и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки, представени на страници от 17 до 33.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

2. Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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

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

Одитът включва изпълнение 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 неточности, отклонения и несъответствия 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 извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

4. В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013 година, както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане приети за прилагане от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

5. Обръщаме внимание на следните факти, относно валидността на принципа за действащо предприятие. Тъй като Дружеството е преустановило осъществяването на търговска дейност то е натрупало загуби, в размер на 189 хил. лв. в следствие на което регистрираният в търговския регистър основен капитал надвишава нетните му активи, което не е в съответствие с изискванията на българския Търговски закон, по отношение чистата стойност на имуществото на търговските дружества.

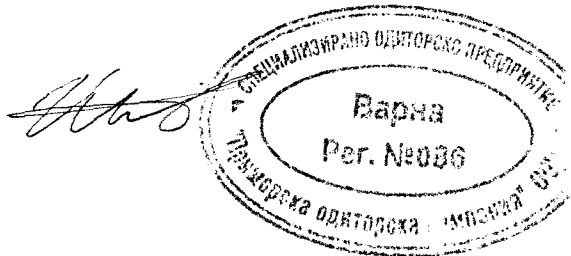
Тези обстоятелства пораждат значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. Продължаването на дейността на Дружеството като действащо предприятие зависи от възможността то да се самофинансира и да получи финансова подкрепа от собственика, в случай на необходимост.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

6. Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения, на страници от 3 до 8, Годишен доклад за дейността на Дружеството. Този доклад не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, която е представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2013 година, който е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, както е оповестено в бележка 2.1. към финансовия отчет. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността, се носи от ръководството на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев
Регистриран одитор
Управител



21 март 2014
Варна

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2013

	Бележка №	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Разходи за външни услуги	4	(8)	(7)
Разходи за персонала	5	(6)	(3)
Разходи за обезценки	6	(351)	-
Финансови разходи	7	(2)	(2)
Загуба преди данъци		(367)	(12)
Разход за данък		-	-
Загуба за годината		(367)	(12)
Общо всеобхватен доход за годината		(367)	(12)
Загуба на акция (лева)	12	(0.56)	(0.02)

Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:

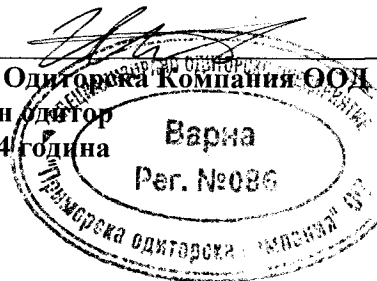
Митко Събев
Изпълнителен директор

АТА Консулт ООД
Съставител



21 март 2014 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор
21 март 2014 година



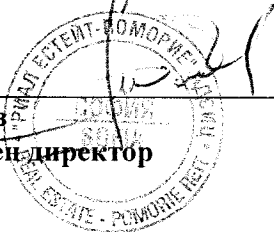
(Бележките от страница 17 до страница 33 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2013 година

	Бележка №	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв. преизчислена	31 декември 2011 хил. лв. преизчислена
Текущи активи				
Търговски и други вземания	9	304	822	837
Парични средства	10	158	6	3
Общо текущи активи		462	828	840
Общо активи				
		462	828	840
Собствен капитал				
Основен капитал	11	650	650	650
Финансов резултат		(189)	178	190
Общо собствен капитал		461	828	840
Текущи пасиви				
Задължения към персонала		1	-	-
Общо текущи пасиви		1	-	-
Общо собствен капитал и пасиви				
		462	828	840

Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев
Изпълнителен директор

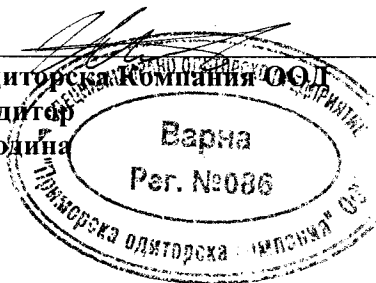


АТА Консулт ООД
Главен счетоводител



21 март 2014 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор
21 март 2014 година



(Бележките от страница 17 до страница 33 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за годината, приключваща на 31 декември 2013


	Основен капитал хил. лв.	Нагр. загуба хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2012 година	650	(161)	489
Корекция на грешка	-	351	351
Преизчислено салдо на 1 януари 2012 година	650	190	840
Текущ финансов резултат	-	(12)	(12)
Общо всеобхватен доход	-	(12)	(12)
Салдо на 31 декември 2012 година	650	178	828
Текущ финансов резултат	-	(367)	(367)
Общо всеобхватен доход	-	(367)	(367)
Салдо на 31 декември 2013 година	650	(189)	461

Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:


 Митко Събе
 Изпълнителен директор


 АТА Консулт ООД
 Главен счетоводител

21 март 2014 година


 Приморска Одиторска Компания ООД
 Регистриран одитор
 21 март 2014 година

(Бележките от страница 17 до страница 33 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления (плащания) към контрагенти, нето	191	9
ДДС и акцизи възстановени (платени) от бюджета, нето	(32)	(2)
Плащания, свързани с персонала	(5)	(2)
Нетни парични потоци от основната дейност	154	5
Парични потоци от финансовата дейност		
Изплатени ливи и комисионни	(2)	(2)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(2)	(2)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през годината	152	3
Парични средства в началото на годината	6	3
Парични средства в края на годината (виж също бележка10)	<u>158</u>	<u>6</u>

Тези финансови отчети са одобрени от името Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев
Изпълнителен директор



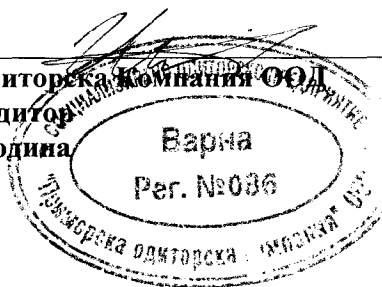
АТА Консулт ООД
Главен счетоводител



21 март 2014 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор

21 март 2014 година



(Бележките от страница 17 до страница 33 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БЕЛЕЖКИ

КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 ГОДИНА

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

1. Правен статут

Риал Естейт – Поморие АДСИЦ (Дружеството), с предишно наименование Ефектен унд Финанц – имоти АДСИЦ, е регистрирано в СГС през 2007 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни Врѝх 43. Основен акционер в Дружеството е Митко Василев Събев (виж също бележка 11).

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 вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от Съвета на директорите на 21 март 2014.

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 (КРМСФО), 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 2013 година.

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

2.2. Прилагане на нови и ревизирани МСФО

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

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи на или след 1 януари 2012 година, и са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

2.2.2. Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), които все още не са приложени

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕК към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- Изменения на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* – Представяне на елементи на Друг всеобхватен доход, издадени през юни 2011 (в сила от 1 юли 2012);
- Изменения на МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване* – Компенсиране на финансови активи и пасиви издадени през декември 2011 (в сила от 1 януари 2013);
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни споразумения*, МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия*, МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011) заменящ МСС 27 (2008) и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011) заменящ МСС 28(2008), издадени през май 2011 (в сила от 1 януари 2014);
- МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, издаден през май 2011 (в сила от 1 януари 2013);

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

2.2.2. Стандарти и разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), които все още не са приложени (продължение)

- Изменения на МСС 12 *Данъци върху дохода - Отсрочен данък: възстановяване на основни активи*, издадени през декември 2010 (в сила от 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне – компенсирани на финансови активи и пасиви*, издадени през декември 2011 (в сила от 1 януари 2014 година);
- Изменения на КРМСФО 20 *Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина*, издадени през декември 2011 (в сила от 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 1 *Прилагане за първи път на МСФО – силна хиперинфлация и премахване на фиксирани дати за дружества*, прилагащи за първи път МСФО издадени през декември 2010 (в сила от 1 януари 2013);

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти преди датата на влизането 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.

- Изменения на МСС 19 *Доходи на наети лица - Подобрения на счетоводното отчитане на доходите след напускане*, издадени през юни 2011 (в сила от 1 януари 2013);

По-ранното прилагане на промените за период започващ от 1 януари 2012 година, изисква рекласифициране на актюерските печалби (загуби) от разходи за наети лица в друг всеобхватен доход за годината завършваща на 31 декември 2012 година. Тъй като Дружеството няма признати актюерски печалби (загуби), по-ранното прилагане на промените не би оказало ефект върху финансовите отчети за годината завършваща на 31 декември 2012 година.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕК

Следните нови или ревизирани стандарти и разяснения, както 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 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.

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9* издадени октомври 2010 (в сила от 1 януари 2015 година);
- Изменения на МСФО 1 *Прилагане за първи път на МСФО – Заеми отпуснати от правителството*, издадени през март 2012 (в сила от 1 януари 2013);
- Изменения на редица стандарти и разяснения *Подобрения на МСФО (Цикъл 2009 – 2011)* произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван през май 2012 (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) и предложени *Подобрения на МСФО*, издадени през юни 2011. (в сила от 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни ангажименти*, МСФО 12 *Оповестяване на дялове в други предприятия*, издадени през юни 2012 (в сила от 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия* и МСС 27 *Индивидуални финансови отчети*, издадени през декември 2012 (в сила от 1 януари 2014);

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**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, събития 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 хиляди лева .

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на 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. Грешки в предходни отчетни периоди

Грешки в предходни периоди са пропуски, неточности или несъответствия във финансовите отчети на Дружеството за предходни периоди, възникващи в резултат на пропусната или неправилно използвана надеждна информация. Това е 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. Грешки в предходни периоди могат да възникнат при признаването, оценяването, представянето или оповестяването на елементи от финансовия отчет. Те се коригират ретроспективно като се преизчислява сравнителната информация или началните салда на активите, пасивите и капитала (в случаите, когато са възникнали през предходни 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 обезценки (виж също бележка 3.3).

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
*за годината, приключваща на 31 декември 2013***3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи (продължение)**

Последващи разходи, включително извършени за замяна 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 очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.

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 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земите, 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 (виж също бележка 3.3).

Амортизациите на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезния 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 очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.

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 единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти (продължение)**

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 отчита 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 предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения 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 предполагаемата 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 отпаднало, анулирано 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; инвестиции, 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 съответният договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**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 Дружеството класифицира опционните и фючърните контракти, сключени на международни борсови пазари.

3.6 Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството 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 длъжникът 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, неклассифицирани в предходните 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 Дружеството се посочват като дългосрочни или краткосрочни финансови инвестиции и включват инвестиции в дъщерни, асоциирани дружества и малцинствени участия.

В съответствие с изискванията на МСС 27 *Консолидирани и индивидуални финансови отчети* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани дружества*, Дружеството е възприело да отчита инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия като прилага 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 Дружеството 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, акумулираните разлики от корекциите до справедлива стойност се признават в печалбата или загубата.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**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 чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно 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 отчитани по 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 наличието на такива признаци за активите отчитани по цена на придобиване, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

Когато спад 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 обезценки, признати за капиталови инструменти на разположение за продажба, не могат да бъдат възстановени в печалбата или загубата.

Загубата от обезценка на инвестициите, държани до падеж, предоставените кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между преносната 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 възстановимата 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**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 падеж се отчита 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 третират получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните 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, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.6.7. Основен капитал

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

3.7. Приходи и разходи за бъдещи периоди

Като приходи и разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние са представени приходи и разходи, които са предплатени през настоящия, но се отнасят до следващи отчетни периоди – гаранции, застраховки, абонаменти, наеми и други.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**3.8. 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 неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за 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.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата 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 операция 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 намира отражение в печалбата или загубата.

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

Съгласно действащото за 2013 и 2012 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството е 10%. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2013 и 2012 година е използвана данъчна ставка 10%.

3.9. Признаване на приходи и разходи**3.9.1. 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 възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени 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 продължаващо участие и ефективен контрол върху управлението на продадените стоки (продукция);

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**3.9.1. Приходи от продажба на стоки, услуги и други приходи (продължение)**

- 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 предоставяне 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 дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Печалбата (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, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

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

3.9.2. 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 теглене 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 транзакция.

3.9.3. Финансови приходи и разходи

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата 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 Дружеството да получи този приход.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**3.10. Лизинг****3.10.1. 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 задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

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 наети 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*, задълженията по финансов лизинг се класифицират в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

3.10.2. 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.

3.10.3. Продажба с обратен лизинг

Сделката за продажба с обратен лизинг е свързана с продажбата на актив и обратното наемане на същия актив. Счетоводното третиране 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 предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. Ако съгласно условията на договора за финансов лизинг няма промяна в правата за използване на актива от продавача/лизингополучателя преди и след сделката, то тя е извън обхвата на МСС 17 *Лизинги* 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 лизингополучателя преки разходи по сделката се разсрочват за периода на лизинговия договор.

БЕТЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

4. Разходи за външни услуги

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Такси Комисия по финансов надзор и Централен депозитар	3	3
Счетоводни услуги	4	3
Одит	1	1
	<u>8</u>	<u>7</u>

5. Разходи за персонала

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Възнаграждения	5	2
Социални осигуровки и надбавки	1	1
	<u>6</u>	<u>3</u>

6. Разходи за обезценка

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Обезценка на вземания от неустойки	(351)	-
	<u>(351)</u>	<u>-</u>

7. Финансови разходи

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
<i>Финансови разходи</i>		
Банкови такси, комисионни и други финансови разходи	(2)	(2)
Финансови разходи	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

8. Данъчно облагане

Съпоставката между счетоводната загуба и прихода от данък, както и изчисленията на ефективния данъчен процент към 31 декември 2013 и 2012 година са представени в следната таблица:

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Счетоводна загуба	(367)	(12)
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Приход от данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	-	(1)
Данъчен ефект от непризнат през текущата година данъчен актив, възникнал през текущия период	-	1
Приход от данък	-	-
Ефективна данъчна ставка	-	-

Към 31 декември 2013 година Ръководството на Дружеството прави преглед на възстановимостта на приспадащи се данъчни временни разлики, формиращи 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.

9. Търговски и други вземания

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Предоставени аванси	304	471
Вземания от неустойки	351	351
<i>Обезценка на вземания от неустойки</i>	(351)	-
Вземания от неустойки, нетно	-	-
	304	822

10. Парични средства

	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	158	6
	158	6

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

11. Основен капитал

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

Към края на отчетния период акционери в Дружеството са:

Акционер	31 декември 2013 хил. лв.	31 декември 2012 хил. лв.
Митко Василев Събев	99,99%	99,99%
Узунджовска 21 АД	0,01%	0,01%
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

12. 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.

	31 декември 2013	31 декември 2012
Среднопретеглен брой акции	650,000	650,000
Загуба в хил. лв.	<u>(367)</u>	<u>(12)</u>
Загуба на акция (лева)	<u>(0.56)</u>	<u>(0.02)</u>

13. Финансови инструменти и управление на рисковете

Преносните стойности на активите и пасивите към 31 декември 2013 и 2012 година по категориите определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* са представени в следните таблици:

31 декември 2013, хил. лв.	Бел.	Предоставени кредити и вземания	Общо
Търговски и други вземания	9	304	304
Парични средства	10	158	158
		<u>462</u>	<u>462</u>
31 декември 2012, хил. лв.	Бел.	Предоставени кредити и вземания	Общо
Търговски и други вземания	9	822	822
Парични средства	10	6	6
		<u>828</u>	<u>828</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013**13. 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 управлението на тези рискове, както и за и управлението на капитала.

Пазарен риск

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск, тъй като част от получените заеми 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 задължението 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 заеми. 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, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието 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 доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2013

13. 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). Поддържането и коригирането 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 ЗДСИЦ 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 книжа;
- 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 книжа. 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.

14. Преизчисление на сравнителна информация

При изготвяне на финансовия отчет за 2013 година, дружеството е извършило преизчисление на сравнителната информация, в резултат на корекция на грешка. В следствие на извършените корекции са се проявили ефекти единствено в отчета за финансовото състояние на дружеството, тъй като периода на допускане на грешката не попада в сравнителната информация, която се представя в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Ефекта от промените в отчета за финансовото състояние на дружеството е представен по – долу:

	Преди преизчисления към 01.01.2012	Корекции	След преизчисления към 31.12.2012
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи в т.ч.	489	351	840
<i>търговски и други вземания</i>	<i>486</i>	<i>351</i>	<i>837</i>
Общо активи	489	351	840
Капитал			
Основен капитал	650	-	650
Натрупани печалби	(161)	351	190
Общо капитал	489		840
Общо капитал и пасиви	489		840

При изготвяне на финансовия отчет за 2013 година, дружеството е установило, че през през 2011 година е допуснало грешка и не е признало приходи от неустойки, в размер на 351 хил. лв.