

1. Информация за Дружеството

“Албена инвест холдинг”АД („Дружеството”) е акционерно дружество, чиито акции се търгуват на Софийска фондова борса. Дружеството е със съдебна регистрация в Република България. Седалището на Дружеството, където се извършва и основната дейност, е в Република България с адрес – Курортен комплекс Албена, Административна сграда - офис 219, гр. Балчик, България

Собственост и управление

“Албена инвест холдинг”АД е публично Дружество, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към 31.12.2013 г. разпределението на акционерния капитал е както следва:

➤ Албена Холдинг АД	41,99 %
➤ Други юридически лица	23,05 %
➤ Индивидуални акционери- физически лица	34,96 %

Системата на управление на Дружеството е двустепенна. Органи на управлението са Управителен съвет и Надзорен съвет.

Дружеството се представява и управлява от Изпълнителния директор

Към 31.12.2013 г. средно-списъчният брой на персонала в дружеството е 8 служители (31.12.2012 г.: 9 служители).

Предмет на дейност

Предметът на дейност през 2013 г. включва:

- Управление и контрол на дейността на дъщерни дружества;
- Придобиване и управление на акции и дялове, краткосрочни и дългосрочни инвестиции, придобиването и продажбата на облигации и други ценни книжа,
- Предоставяне и реструктуриране на финансиране за стратегическите съучастия в Дружеството

АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

Финансовият отчет е индивидуален отчет на предприятието

Съгласно законовите изисквания индивидуалния финансов отчет ще се публикува в Комисията за финансов надзор, Българска фондова Борса – София АД и Търговския регистър.

Дружеството е в процес на изготвяне на консолидирания си отчет за 2013 г. съгласно МСФО в сила за 2013 г., който ще включва и настоящият индивидуален отчет. Ръководството планира консолидирания отчет да бъде одобрен за публикуване и предоставен на разположение на потребителите в законовия срок.

Дата на финансовия отчет 31.12.2013г.

Период на финансовия отчет – текущ период

Годината започваща на 01.01.2013г. и завършваща на 31.12.2013г.

Период на сравнителната информация – предходен период

Годината започваща на 01.01.2012г. и завършваща на 31.12.2012г.

Дата на одобрение за публикуване 10.03.2014 година

Орган одобрил отчета за публикуване

Управителен съвет, чрез решение вписано в протокол от дата 10.03.2014 година

2. Основни положения от счетоводната политика

2.1 Изявление за съответствие

Финансовият отчет на "Албена инвест холдинг" АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

2.2 Нови и променени Международни стандарти за финансово отчитане

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Ръководството е проучило възможния ефект от възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2013 г. и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и трансакции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (изменен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013). Промените в стандарта са във връзка с разширени изисквания за оповестяване относно компенсиране на финансови активи и пасиви. Това ще подпомогне потребителите на финансови отчети да оценят по-добре ефекта или потенциалният такъв от компенсиране на финансови активи и пасиви. Измененията също така имат за цел да спомогнат сравнимостта между финансовите отчети изготвени, съгласно МСФО и Общоприетите счетоводни принципи на САЩ.

МСФО 13 Определяне на справедливата стойност (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013). Целта на МСФО 13 е да замести насоките за определяне и оповестяване на справедливата стойност в съществуващите МСФО с отделен стандарт. Стандартът определя справедливата стойност, предоставя насоки как да се определи и въвежда изисквания за оповестяването ѝ. МСФО 13 не променя регламентите, в съществуващите МСФО, по отношение на обектите, които трябва да бъдат оценени и/или оповестени по справедлива стойност.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (изменен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 юли 2012, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2013). Промените в МСС 1 имат за цел да подобрят представянето на компонентите в отчета за всеобхватния доход, като същевременно се запазват предоставените две възможности за представяне на два отчета – отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход или единен отчет за всеобхватния доход. С измененията се въвеждат изисквания за групиране на позициите в друг всеобхватен доход в две категории, съответно: статии, които в последствие ще бъдат признати в текущата печалба и загуби, и такива, които няма да бъдат признати в текущия резултат. Данъците свързани с тези статии трябва да се представят аналогично.

МСС 12 Данъци върху дохода (изменен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2012, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2013) Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчетани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи“ и разяснението е отменено.

МСС 19 Доходи на персонала (изменен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013) Основните промени в стандарта са свързани с премахването на метода на превишението над десет процентния коридор. Изменени и допълнени са изискванията свързани с признаването и оповестяването на плановете, представляващи дефинирани доходи. Конкретизирани са указанията за отделно представяне на промените в активите и задълженията по плановете с дефинирани доходи така, че да не се възприемат като следки от оперативна дейност.

КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013) Целта на разяснението е да даде насоки за признаването на производствените разходи за разкриването на открити мини като актив, както и за първоначалното и последващото му оценяване, за да се ограничи многообразието от начини, по които предприятията отчитат тези разходи.

Годишни подобрения 2011 г., приети от ЕС през 2012 г.:

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2014) МСФО 10 установява принципи за изготвяне и представяне на консолидирани финансови отчети за дружества, които контролират едно или повече предприятия. Стандартът замества определенията и принципите, които даваха МСС 27 и ПКР 12, като дефинира нови определения за контрол. МСФО 10 регламентира, че инвеститор контролира дадено предприятие тогава и само тогава, когато са налице следните три условия едновременно: власт върху предприятието, изложен е на променливата възвращаемост от участието си и има възможност да влияе върху размера на последната.

МСФО 11 Съвместни дейности (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2014) МСФО 11 въвежда нови изисквания по отношение на съвместни дейности, като замества тези в МСС 31 и отменя ПКР 13. В стандарта е премахната възможността за пропорционална консолидация като за това са осигурени преходни разпоредби. В допълнение МСФО 11 премахва съвместно контролираните активи и дефинира съвместни дейности и съвместни предприятия.

МСФО 12 Оповестяване на интереси в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2014) Целта на МСФО 12 е да въведат детайлни изисквания за оповестяване, с които да подпомогне потребителите на финансови отчети да оценят същността и рисковете свързани с участието в други предприятия, и ефектите от тези рискове върху резултатите, финансовото състояние и паричните потоци на предприятието-инвеститор. Стандартът се прилага, както за консолидирани така и за неконсолидирани предприятия, в които дадено дружество има интерес.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (преработен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2014) Измененията са във връзка с публикуването на МСФО 10, преработеният МСС 27 Индивидуални финансови отчети заменя МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети. Изискванията по отношение на консолидации са променени и прехвърлени в новия МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и асоциирани предприятия (преработен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013, за ЕС – започващи на или след 01 януари 2014) Измененията са във връзка с приемането на МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12. Преработеният МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия заменя МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия.

МСС 32 Финансови инструменти - представяне (изменен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2014) Промените са във връзка с въведените изисквания по отношение на компенсирането на финансови активи и пасиви, намерили отражение и МСФО 7.

Годишни подобрения 2011 г., които са в сила за следващи периоди и все още не са приети от ЕС:

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване (изменен) (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2015) Промените в стандарта са във връзка с въведени изисквания за оповестяване относно първоначалното прилагане на МСФО 9.

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2015) МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

Годишни подобрения 2012 г., приети от ЕС през 2013 г.:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013) Промените са свързани с направените през 2008 г. изменения в МСС 20 Отчитане на безвъзмездни средства, предоставени от държавата, и оповестяване на държавна помощ, с което се разрешава предприятието прилагане за първи път МСФО да изпълни тези изисквания за заеми получени на датата на преминаване или по-късно. А при условие, че необходимата информация за средствата и заемите, получени от държавата, е налична от дата на получаване на помощта, то има право да приложи изискванията на МСС 20. Промените са свързани с подобрения от 2012г. с разходи по заеми за отговарящи на условията активи съгласно МСС 23 Разходи по заеми, за които датата на започване на капитализация е преди датата на преминаване по МСФО.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013). Промените са свързани с подобрения от 2012г. по изискванията за представяне на сравнителна информация.

АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

МСС 34 Междинно финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013) Промените са свързани с подобрения от 2012 г. съгласно промените на МСФО 1 и междинно отчитане на сегментна информация.

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013). Промените са свързани с подобрения от 2012г. по изискването за отчитане на резервни части, резервно и сервизно оборудване.

МСС 32 Финансови инструменти: представяне (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2013). Промените са свързани с подобрения от 2012г. относно отчитането на данъчния ефект от разпределения към притежателите на инструменти на собствения капитал според изискванията на МСС 12 и оповестяването на разходи по сделки отчетени в намаление на собствения капитал.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2014) **МСФО 11 Съвместни дейности** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2014)

МСФО 12 Оповестяване на интереси в други предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2014)

Публикуваните изменения в трите стандарта имат за цел да облекчат преходните им разпоредби, като се оптимизират изискванията за представяне на коригирана сравнителна информация. Също така при оповестяването на неконсолидирани дружества се премахва изискването за оповестяване на информация за периоди преди влизането в сила на стандартите.

Изменения от 2012 г., приети от ЕС през 2013 г.:

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя в значителната му част МСС 27 (Консолидирани и

АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение). Основната му цел е да се установят принципите и начина на изготвяне, и представяне на финансови отчети когато едно предприятие контролира едно или повече предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол“, съдържащо три компонента, определя контролът като единствена база за консолидация и дава по-подробни правила за оценяване на наличието на отношения чрез контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по изготвянето на консолидирани финансови отчети;

МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт въвежда изисквания за оповестяване и към информацията в оповестяванията във финансовите отчети относно всички видове участия на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, вкл. и ефектите, и рисковете от тези участия;

МСС 27 (преработен) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която засягаше консолидирани финансови отчети е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта са останали включени само правилата за отчитане на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво индивидуални отчети;

Измененията в МСФО 10, МСФО 12, МСС 27 налагат последващи изменения с цел постигане на последователност на следните стандарти: МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 7, МСС 12, МСС 24, МСС 32, МСС 34 и МСС 39.

2.3 База за съставяне на финансовия отчет

Индивидуалния финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран с оценката по спредвалива стойност на някои имоти, машини и съоръжения, инвестиционни имоти, финансови инструменти.

АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

Финансовият отчет е съставен в съответствие с изискванията и принципите на действащо предприятие.

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

2.4 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружеството е българският лев. Неконсолидираният финансов отчет е представен в български лева, закръглени до хиляда, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако изрично не е оповестено друго.

2.5 Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.6 Ефекти от промените в обменните курсове

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева (функционалната валута на Дружеството) по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс на БНБ за последния ден на отчетния период. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината). Непаричните активи и пасиви, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева като се прилага историческият обменен курс, който е бил в сила при определянето на тези стойности и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.7 Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях

2.8 Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и съоръженията са представени по:

- Преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка за земи и сгради;
- По цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка за всички останали позиции от имоти, машини и съоръжения.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

При придобиване на имоти, машини и съоръженията при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на земите и сградите е модела на преоценената стойност по МСС 16 – преоценена стойност, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Всяка друга позиция от Имоти, машини и съоръжения последващо се оценява в съответствие с МСС 16 по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупана загуба от обезценка.

Последващи разходи

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за текущото обслужване, поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Отписване

Дълготрайните материални активи се отписват от баланса, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат.

Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата, ако има такива и балансовата стойност на актива. Те не се класифицират като приход/разход. Резултатът от отписване се представя нетно в отчета за доходите. Частта от преоценъчния резерв, отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно в неразпределена печалба.

Амортизация

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линеен метод за периода на очаквания полезен живот.

Остатъчната стойност и полезният живот на актив се преразглеждат при приключването на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна в счетоводните приблизителни оценки в съответствие с МСС 8 Счетоводни политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки.

Амортизацията започва от момента в който имотите, машините и съоръженията са налични в предприятието, на мястото и в състоянието, необходими за експлоатацията им

АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

по начина, предвиден от ръководството. Амортизацията на активите се преустановява на по ранната от двете дати: датата на която са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5 и датата на отписване на активите.

Амортизацията не се преустановява в периоди на престой или изваждане от активна употреба.

Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Сгради	25 години
Машини и оборудване	5 години
Автомобили	5 години
Стопански инвентар	7 до 8 години
Компютърна техника	2 години

Обезценка на имоти, машини и съоръжения

Балансовите стойности на имотите, машините и съоръженията подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите, машините и оборудването е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв.

Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв и се представя в други компоненти в отчета за всеобхватния доход, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и

надвишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (печалбата или загубата за годината).

Преоценка на земи и сгради

Оценката на земите и сградите се извършва от лицензирани оценители, обичайно на период от 2 години. Когато тяхната справедлива стойност определена от тях се променя съществено на по-кратки интервали от време, преоценката може се извършва и на по-кратки периоди.

Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка на земи и сгради, се отнасят в преоценъчен резерв. Намаления, които компенсират предходни увеличения относно един и същ актив, са за сметка на преоценъчния резерв в капитала; всички други намаления се отнасят в отчета за доходите. При отписване на преоценените активи, натрупаният за тях преоценъчен резерв се прехвърля в неразпределената печалба

2.9 Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване (себестойност), образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

В дружеството се прилага линейен метод на амортизация на нематериалните активи, при определен полезен живот 4 години.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката им се включва като разход в отчета за доходите.

Нематериални активи се отписват от отчета за финансовото състояние когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на нематериалните активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно на лицевата страна на отчета за доходите.

2.10 Инвестиционни имоти

Класификация и признаване

Предприятието класифицира като инвестиционни имоти, съгласно МСС 40, земи и /или сгради, и/или части от сгради, които се държат дългосрочно, по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот, също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Оценяване

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява текущите пазарни условия към датата на баланса и се определя от ръководството с помощта на лицензирани оценители.

Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отчитат в печалбата или загубата за годината в която са възникнали и се представят съответно в други приходи/ други разходи в отчета за доходите.

Прехвърляния

Трансфер от и към към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването на даден имот.

В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти към имоти за използване в собствената дейност, активът се завежда в новата си група по намерена историческа цена, която представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето.

В случаите когато ползван от собственика имот става инвестиционен имот, активът се оценява по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Увеличението на балансовата до справедливата стойност се представя в друг всеобхватен доход, преоценъчен резерв на имоти, машини и съоръжения. Намаленията до справедлива

стойност, които компенсират преходни увеличения на имот, са за сметка на преоценъчния резерв, всички други намаления се отнасят в отчета за доходите.

Освобождение

Инвестиционните имоти се отписват, при освобождение /продажба/, или при встъпване във финансов лизинг, или когато трайно се извадят от употреба и от тяхното освобождение не се очаква никаква бъдеща икономическа изгода. При определяне на датата на освобождение за инвестиционен имот се прилагат критериите във МСС 18 за признаване на приход от продажба на стоки или се взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС 18.

2.11 Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Дългосрочните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия първоначално се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на платеното възнаграждение, включително всички допълнителни преки разходи за придобиване на инвестицията.

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия последващо се оценяват и представят по цена на придобиване /себестойност/.

Доходите получени чрез разпределение на дивиденди от дъщерните предприятия се признават за приход от дейността, когато се придобие правото.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) към финансовите разходи.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от инвестициите. Доходът от продажбата им се представя като “печалба / (загуба) от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.12 Материални запаси

Материалните запаси са оценени по по-ниската от: цена на придобиване (себестойност) и нетна реализируема стойност.

Разходите, които се извършват, за да доведат даден материален запас в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в цената на придобиване (себестойността) и включват всички доставни разходи, които включват покупна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на материалите в готов за тяхното използване вид;

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност).

Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за продажба.

2.13 Нетекучи активи, държани за продажба

Нетекучи активи се класифицират като държани за продажба, ако тяхната балансова стойност ще бъде възстановена чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба в дейността на дружеството. Това условие се приема, че е налице, само когато продажбата е с висока степен на сигурност и активът е наличен за незабавна продажба в неговото настоящо състояние. Също така ръководството е ангажирано със сделка за продажба, която се очаква да бъде изпълнена в рамките на една година от датата на класифициране на актива в тази група или активно търси купувач.

Нетекучи активи, класифицирани като държани за продажба, се представят във финансовия отчет на дружеството по по-ниската от балансовата стойност и справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата.

От датата на класифицирането на даден актив в тази група се спира неговата амортизация.

Към датата на всеки отчет ръководството на дружеството организира преглед за обезценка на активите, държани за продажба.

От датата, на която критериите за класификация на актива/групата нетни активи като държан/и за продажба вече не се удовлетворяват, се преустановява класифицирането му/им като актив/и държан/и за продажба и същият/те се оценява/т по по-ниската от неговата/тяхната балансова стойност преди активът/ите да е/са бил/били класифициран/и като държан/и за продажба, коригирана с амортизации и/или

преоценки, които биха били признати, ако активът/ите не е/са бил/били признат/и като държан/и за продажба, и неговата/тяхната възстановима стойност.

2.14 Финансови активи

Класификация

Финансовите инструменти-активи се класифицират в следните категории съгласно изискванията на МСС 39:

(а) Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Тази категория има две подкатегории: държани за търгуване финансови активи и отчитани по справедливата стойност финансови активи в печалбата или загубата. Финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в краткосрочен план или въз основа на решение на ръководството.

(б) Инвестиции, държани до падеж

Инвестициите, държани до падеж са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими плащания и фиксирани падежи, които ръководство на дружеството има намерение и възможност да държи до падеж.

(с) Кредити и вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни.

(д) Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени от ръководството като на разположение за продажба или не са класифицирани в други категории. Те се включват в дългосрочните активи, освен ако ръководство има намерение да продаде своите инвестиции в периода до 12 месеца.

Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние, в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване.

АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОДИНА

Капиталови ценни книжа, които са борсово търгуеми последващо се оценяват по справедлива стойност, като разликите, различни от загуби от обезценка и печалбите и загубите от курсови разлики, се отчитат в отчета за всеобхватния доход (към други компоненти на всеобхватния доход) и се натрупват към самостоятелен компонент на собствения капитал – „резерв от финансови активи на разположение за продажба”. Когато инвестиции в налични за продажба финансови активи се отписват, акумулираните печалби и загуби в собствения капитал се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в статията „финансови приходи”.

Дружеството признава в отчета за финансовото си състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (посло е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи.

Оценяване

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност плус, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

След първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи както следва:

По справедлива стойност - финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и финансови активи на разположение за продажба;

По амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент - кредити и вземания и инвестиции, държани до падеж;

Печалби и загуби от финансови активи

Печалби и загуби, които възникват от промяната на справедливата стойност на финансови активи се признават както следва:

- Печалба или загуба от финансов актив или финансов пасив, класифициран като отчитан по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признава в отчета за доходите.
- Печалбата или загубата от наличен за продажба финансов актив се признава в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този

момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

- Лихвата, която се изчислява с използване на метода на ефективния лихвен процент, се признава в отчета за доходите.
- За финансовите активи, които се отчитат по амортизирана стойност, печалбата или загубата от актива се признава в отчета за доходите, когато финансовият актив или финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Отписване

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли; или прехвърля финансовия актив, когато са прехвърлени договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив или са запазени договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив, но е поето договорно задължение за плащане на парични потоци на един или повече получатели в споразумение и трансферът отговаря на условията за отписване съгласно МСС 39.

Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Обезценка и несъбираемост на финансови активи

Ръководството преценява към края на всеки отчетен период, дали съществуват обективни доказателства, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени

Обезценка на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Загубите от обезценка на кредити и вземания и инвестиции, държани до падеж се оценява като разлика между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т. е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява и сумата на загубата се признава в печалбата или загубата.