

“ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС” АД СИЦ

Междинен финансов отчет

към 31 март 2013

Съдържание

Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за всеобхватния доход	3
Междинен отчет за промените в собствения капитал.....	4
Междинен отчет за паричните потоци	6
Бележки към междинния финансов отчет	7

Отчет за финансовото състояние

<i>В милиони лева</i>	<i>Бел.</i>	31 март 2013	31 декември 2012
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	142,576	138,982
Нематериални активи		7	8
Инвестиционни имоти	-		-
Общо нетекущи активи		142,583	138,990
Материални запаси		592	889
Текущи данъци за възстановяване		772	712
Търговски и други вземания	8	5,333	4,760
Парични средства и еквиваленти	9	229	637
Общо текущи активи		6,926	6,998
Общо активи		149,509	145,988

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този междинен финансов отчет



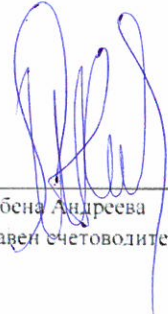
Отчет за финансовото състояние (продължение)

<i>Влиятелни</i>	<i>Бел.</i>	31 март 2013	31 декември 2012
Собствен капитал			
Регистриран капитал	10	44,601	44,601
Премияен резерв		6,011	6,011
Резерви		5,607	5,607
Непокрита загуба от предходни години		(32,379)	(32,379)
Печалба от текущата година		(814)	11,806
Общо собствен капитал		34,832	35,646
Пасиви			
Заеми и кредити	12	39,095	35,025
Общо нетекущи пасиви		39,095	35,025
Текущи данъчни задължения		48	6
Задължения към персонала		-	-
Текуща част от нетекущи задължения		103	1,981
Търговски и други задължения	13	75,431	73,330
Общо текущи пасиви		75,582	75,317
Общо пасиви		114,677	110,342
Общо собствен капитал и пасиви		149,509	145,988

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този междинен финансов отчет.



Весела Осиковска
Изпълнителен директор



Албена Андреева
Главен счетоводител

Отчет за всеобхватния доход

Към 31 март

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2013	2012
Приходи		2	17.432
Отчетна стойност на продажбите			(7.969)
Брутна печалба		2	9.463
Разходи за материали		(3)	(3)
Разходи за заплати и осигуровки		(16)	(19)
Разходи за външни услуги и амортизации		(411)	(403)
Други разходи		(325)	(10)
Резултат от оперативна дейност		(753)	(435)
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи		(61)	(182)
Нетни финансови разходи		(61)	(182)
Печалба преди данъци		(814)	8.846
Разходи за данъци			
Печалба/ Загуба за периода		(814)	8.846
Друг всеобхватен доход			
Преценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване			-
Данък върху друг всеобхватен доход			-
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци			-
Общо всеобхватен доход за периода		(814)	8.846
Нетна загуба на акция			
Основна нетна печалба (загуба) на акция (в лева)	<i>11</i>	(0.18)	5.95

Бележките на страници 18 до 19 са неразделна част от този междинен финансов отчет.

Весела Осиковска
Изпълнителен директор



Албена Андурсва
Главен счетоводител

Отчет за промените в собствения капитал

към 31 март 2013

<i>В хилев лева</i>	Бел	Регист- риран капитал	Премия резерв	Преце- нъчен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
баланс на 1 януари 2012		14,867	6,011	5,663	(32,379)	(5,838)
Общо всеобхватен доход за периода						
Печалба и загуба					11,806	11,806
Други изменения		29,734		(56)		29,678
<i>Друг всеобхватен доход</i>						
Преценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване						
Общо друг всеобхватен доход						
Общо всеобхватен доход за периода		44,601	6,011	5,607	(20,573)	35,646
баланс на 31 декември 2012		44,601	6,011	5,607	(20,573)	35,646

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този междинен финансов отчет.



Отчет за промените в собствения капитал (продължение)

към 31 март 2013

<i>В хилйон лева</i>	<i>Бел.</i>	Регист- риран капитал	Премнен резерв	Преоце- нъчен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2013		44,601	6,011	5,607	(20,573)	35,646
Общо всеобхватен доход за периода						
Печалба/загуба за периода					(814)	(814)
Други изменения						
<i>Друг: всеобхватен доход</i>					(814)	(814)
Преценка на имоти, машини, съоръжения и оборудване						
Общо друг всеобхватен доход						
Общо всеобхватен доход за периода		44,601	6,011	5,607	(21,387)	34,832
Баланс на 31 декември 2012		44,601	6,011	5,607	(21,387)	34,832

Бележките на страници 7 до 19 са неразделна част от този междинен финансов отчет

Весела Осиковска
Изпълнителен директор



Албена Андарева
Главен счетоводител

Отчет за паричните потоци

към 31 март

В хиляди лева

	Бел.	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3	51
Плащания на доставчици		(39)	(130)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения		(15)	(74)
Платени или възстановени данъци		497	(233)
Получени или платени лихви и такси		-	17
Постъпления или плащания от курсови разлики		-	-
Други постъпления или плащания от оперативна дейност		-	(53)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		446	(422)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		3.851	17.639
Постъпления от продажба на инвестиции		-	-
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(6.047)	(20.053)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(2.196)	(2.414)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от издаване на акционерен капитал		-	29.734
Постъпления от заеми		5.000	23.000
Изплатени заеми		(929)	(43.960)
Изплатени лихви, такси и комисиони по заеми		(2.698)	(5.466)
Други постъпления/плащания		(31)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		1.342	3.308
Нетно намаление на пари и парични еквиваленти		(408)	472
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		637	165
Пари и парични еквиваленти на 31 март		229	637

Бележките на страници 4 до 19 са неразделна част от този междинен финансов отчет.

Весела Осиковска
Изпълнителен директор

Албена Андреева
Главен счетоводител

Бележки към междинен финансов отчет

- 1) Статут и предмет на дейност.....
- 2) База за изготвяне.....
- 3) Значими счетоводни политики.....
- 4) Определяне на справедливите стойности
- 5) Управление на финансовия риск.....
- 6) Имоти, машини, съоръжения и оборудване.....
- 7) Инвестиционни имоти.....
- 8) Търговски и други вземания.....
- 9) Пари и парични еквиваленти.....
- 10) Капитал и резерви.....
- 11) Доходи на акция
- 12) Заеми.....
- 13) Търговски и други задължения
- 14) Събития след датата на отчетния период.....

Бележки към годишния финансов отчет

1) Статут и предмет на дейност

"Хелт енд уелнес" АД СИЦ ("Дружеството") е дружество със седалище в Република България. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър в Българската агенция по вписванията под номер 175130852. Адресът на управление на дружеството е гр. София, ул. Цар Самуил № 79. Предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване 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 предоставяването им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2) База за изготвяне

(а) Съответствие

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

(б) База за измерване

Този годишен финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните съществени позиции от отчета за финансовото състояние:

- инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност.

(в) Ограничения в ползваната информация

Този финансов отчет е изготвен на базата на данни предоставени от ръководството към момента на съставянето му.

(г) Функционална валута и валута на представяне

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

(д) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на годишния финансов отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразглеждана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди.

(е) Промени в счетоводните политики

През 2013 година, Дружеството не е извършвало промени в счетоводната политика.



Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно от Дружеството през всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута

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

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превакутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превакутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превакутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, финансово задължение предназначено като хеджинг на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, който е ефективен, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

От 1998 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 = EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови активи

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

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

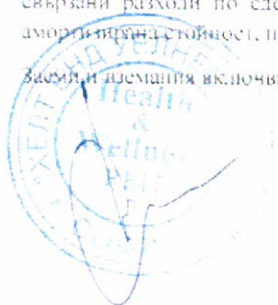
Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира недеривативните финансови активи в следните категории: финансови активи, отчигани по справедлива стойност в печалби и загуби, финансови активи държани до платеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Заеми и вземания

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

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



Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и потчинени задължения на датата, на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отгитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на пъруване, на която Дружеството е станала страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив когато нейните договорни задължения са изпълнени или са отменени или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

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

(iii) Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Допълнителните разходи пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, отнасящи се пряко до придобиването на актива. Стойността на активите придобити по етапски начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за ремонт и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива, и капитализирани разходи за лихви. Стойността може да включва суми рекласифицирани от собствен капитал, представляващи печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят като се сравняват съответствения с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в



Бележки към годишния финансов отчет

печалби и загуби. Когато преоценените активи се продават, сумите, включени в преоценъчен резерв, се рекласифицират в неразмислена печалба.

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(ii) Рекласифициране към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот ползван от собственика на Инвестиционен имот, тогава имотът се преоценява по справедлива стойност и се рекласифицира като Инвестиционен имот. Всяка печалба, възникнала от преоценката, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като всяка остатъчна печалба се признава в друг всеобхватен доход и се претества в преоценъчния резерв в собствения капитал. Всяка загуба се признава незабавно в печалба и загуба.

(iii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iv) Амортизация

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

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

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

- сгради 40 години
- машини, съоръжения 5 – 12 години
- стопански инвентар 5 – 10 години
- основни компоненти 3 – 5 години.

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(г) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка – по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привличане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи



*Бележки към годишния финансов отчет
по земи.*

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така, че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се базира на принципа „първа входяща – първа изходяща“, и включва разходи за придобиване на материалните запаси, разходите за производство или преработка, както и всички други разходи отнасящи се до привеждането на материалните запаси до тяхното текущо местоположение и състояние.

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

(е) Обезценка

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

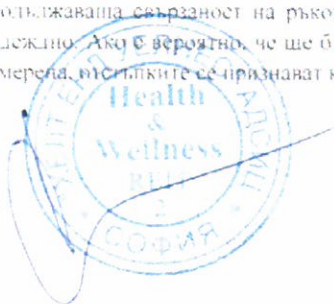
Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваня употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП. За целите на тест за обезценка на репутация, ОГПП към които е разпределена репутация се агрегират така, че нивото на което се тества за обезценка да отразява най-ниското ниво, на което репутацията се следи за вътрешни отчетни цели (не може да е по-голямо от оперативен сегмент).

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби.

(ж) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки илиrabati. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на договор за продажба, че съществените рискове от собствеността са прехвърлени към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаваня свързаност на ръководството със стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, отстъпките се признават като намаление на приходите, при признават продажбите.



Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(ii) Приходи от услуги

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

Когато услугите, уредени от едно споразумение с предоставят в различни отчетни периоди, тогава задълженията се отнасят съответно по справедлива стойност към услугите.

(з) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба, печалби от преоценки до справедлива стойност на предишни интереси в придобитото предприятие, и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Групата да получи плащането, която в случая на котираны търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение, загуби от отписване на финансови активи, държани за продажба, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи (различни от търговски вземания) и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби.

Разходи по заеми, не отнасящи се пряко за придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се докладват на нетна база.

(и) Данък върху печалбата

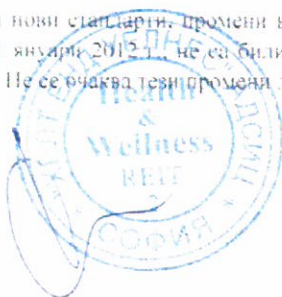
Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата като АД със специална инвестиционна цел.

(й) Нетен доход на акция

Дружеството представя основен нетен доход на акция (НДА) и такъв с намалена стойност за своите обикновени акции. Основният НДА се изчислява като се раздели печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции на Дружеството на средно претегления брой на обикновени акции през периода, коригиран за притежавани собствени акции. НДА с намалена стойност се определя като се коригира печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции и средно претегления брой на обикновени акции, коригиран за притежавани собствени акции и с ефектите от всички намаляващи стойността условни обикновени акции, които включват конвертируеми облигации и опции върху акции отпуснати на служителите.

(к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2012 г., не са били приложени по-рано при изготвянето на този междинен финансов отчет. Не се очаква тези промени да засегнат междинния финансов отчет на Дружеството.



Бележки към годишния финансов отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

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

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

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010) влизат в сила от 1 януари 2013 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти. Размерът на условния ефект не е определен досега.
- Изменения в МС 12 Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСФО 1 Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните оати при първоначално прилагане (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството

4) Определяне на справедливите стойности

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

(i) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, за която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо маркетингово, и страните са действали съзнателно.

Справедливата стойност на машини, съоръжения и оборудване е базирана на пазарен подход и подход на цената на придобиване чрез използване на котирани пазарни цени за сходни позиции когато са налични, и стойност на подмяна когато е подходящо. Приблизителната оценка на амортизираната стойност на подмяна отразява корекциите за физическо износване, както и за функционално и икономическо остаряване.

(ii) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скоростен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всеки шест месеца. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно.

4) Определяне на справедливите стойности (продължение)

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне



Бележки към годишния финансов отчет

то брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност, се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отплаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане се оценяват чрез изчисляване на справедливата стойност на завършените инвестиционни имоти и намаляване от тази сума на изчислените разходи за завършване на изграждането, финансовите разходи и разумен марж на печалбите.

(iii) Търговски и други вземания

Справедливата стойност на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, се дисконтира с пазарна лихва към отчетната дата. Това се прави само за целите на оповестяването или за придобити в бизнес комбинация.

(iv) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета. По отношение на пасив компонента от конвертируеми облигации, пазарната лихва се определя от сходни пасиви, които нямат опция за конвертиране. За финансов лизинг пазарният лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5) Управление на финансовия риск

Преглед

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

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

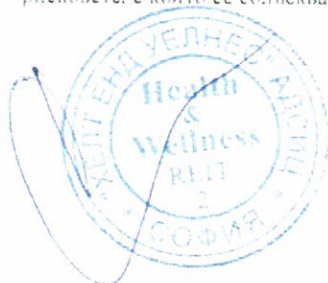
Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се облъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се облъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Опит комитетът на Дружеството следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се облъсква Дружеството.



Бележки към годишния финансов отчет

5) Управление на финансовия риск (продължение)

Кредитен риск

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

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Прегледът на Дружеството включва външни оценки, когато е възможно, а в някои случаи банкови референции.

Ликвиден риск

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

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да покрие очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обединяването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия.

Пазарен риск

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

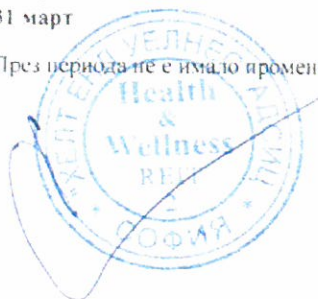
Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Капиталът се състои от акционерен капитал, резерви от емисии на акции, други резерви и неразпределена печалба. Съветът на директорите следи възвръщаемостта на капитала, както и нивото на дивидентите за обикновените акционери.

Коефициент на нетни дългове към коригиран собствен капитал на Дружеството към датата на отчета е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Общо пасиви	114.677	110.342
Намалени с: пари и парични еквиваленти	229	637
Нетни дългове	114.448	109.705
Общо собствен капитал	34.832	35.646
Коефициент на нетен дълг към собствен капитал към 31 март	3,28	3,08

През периода не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.



Бележки към годишния финансов отчет

6) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	<i>Земи</i>	<i>Страни</i>	<i>Оборудване, инвентар и др.</i>	<i>В процес на изграждане</i>	<i>Общо</i>
Отчетна стойност						
Баланс към 1 януари 2013		60,573	279	33	78,143	139,028
Придобити активи				48	3,548	3,596
Отписани активи						
Баланс към 31 март 2013		60,573	279	81	81,691	142,624
Амортизация и преценка						
Баланс към 1 януари 2013			(17)	(29)	-	(46)
Начислена през периода			(1)	(1)		(2)
Отписана през периода						
Баланс към 31 март 2013			(18)	(30)		(48)
Преценка						
Балансова стойност						
Към 1 януари 2013		60,573	262	4	78,143	138,982
Към 31 март 2013		60,573	261	51	81,691	142,576

7) **Инвестиционни имоти**

Дружеството не притежава инвестиционни имоти

8) **Търговски и други вземания**

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2013	2012
Търговски и други вземания от свързани лица		-	-
Вземания от клиенти и доставчици		175	22
Предоставени аванси		5,042	4,582
Други вземания		116	156
		5,333	4,760



Бележки към годишния финансов отчет

9) Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Суми по банкови сметки	210	618
Блокирани парични средства	-	-
Парични средства в брой	19	19
Пари и парични еквиваленти	229	637

10) Капитал и резерви

<i>В брой акции</i>	Обикновени акции	
	2013	2012
Издадени към 1 януари	4,460,148	4,460,148
Издадени срещу пари в брой	-	-
Издадени и напълно изплатени към 31 март	4,460,148	4,460,148

Оторизирани - номинална стойност 10 лева

Обикновени акции

Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи на Дружеството.

Приоритетите на обикновени акции имат право да получават дивиденди на обявените дати.

Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв се отнася до преоценката на имоти, машини и съоръжения преди рекласифицирането им като инвестиционни имоти.

11) Доходи на акция

Основен доход на акция

Изчислението на основен доход на акция към 31 март 2013 г. е базирано на загубата за обикновени акционери от 814 хиляди лева, средно претегления брой обикновени акции от 4,460,148 (814:4,460,148).

12) Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност.

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Нетекущи пасиви		
Обезпечени банкови заеми от КТБ	9,758	5,688
Облигационни заеми	29,337	29,337
	39,095	35,025



Бележки към годишния финансов отчет

13) Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2013	2012
Задължения към доставчици и клиенти		2.986	2.367
Получени аванси		72.441	70.959
Други задължения		<u>4</u>	<u>4</u>
		75.431	73.330

14) Събития след датата на отчетния период

Не са настъпили събития след датата на отчетния период, които да изискват тяхното оповестяване.

